

Studio Legale
AVVOCATO ANNALISA SINELLI
Piazza Roma n. 1- Via Pecorari n. 1 - 26100 -Cremona
Tel. E Fax 0372.1982188 - Cell. 333.6712291
Pec: avvannalisasinelli@cnfpec.it
E-mail: studiolegaleannalisasinelli@gmail.com

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 8/2022 R.G.E. promossa da

NOSTOS SPV S.r.l

Giudice dell'Esecuzione: **GOP Dott. ssa Claudia Calubini**

Delegato alla vendita: **Avv. Annalisa Sinelli**

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (1° esperimento)

con modalità telematica sincrona mista

La sottoscritta Avv. Annalisa Sinelli, con studio in -26100- Cremona in Piazza Roma n. 1 – Via Pecorari n. 1, Tel. e Fax 0372.1982188 Cell. 333.6712291 (Pec: avvannalisasinelli@cnfpec.it), Professionista Delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona **GOP Dott. ssa Claudia Calubini con ordinanza del 15.12.2023, comunicata via pec in data 18.12.2023;**

- Visto gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 17.30 in Cremona (Cr), presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via Delle Industrie n. 20 (presso I.V.G. di Cremona) si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'esperto Arch. Guido Chiari.

LOTTO A1

Piena proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento ubicato in Ferie di Pizzighettone (CR) in Via Dosso Santa Cristina n°18 facente parte di una palazzina di tre piani sita in via Dosso Santa Cristina n. 26 – angolo via Della Vittoria n. 1 formata da 5 appartamenti e 4 autorimesse. L'appartamento di cui al LOTTO A1 è dislocato al piano terra con accesso indipendente dal porticato comune e si compone di un soggiorno/cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. I pavimenti sono in tutto l'appartamento in piastrelle di monocottura come il rivestimento del bagno (h=1.60m). I serramenti sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale non presente, e radiatori in ghisa a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia con alcune placchette mancanti.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In generale le finiture sono di livello economico, precario lo stato di manutenzione.

CONFINI

Salvi i più precisi confini come in fatto, dell'intera proprietà:

Nord: cortile comune di cui alla part. 58

Est: cortile comune di cui alla part. 58

Sud: porticato e cortile comuni di cui alla part. 58

Ovest: vano scale comune e ragioni di cui alla part. 58 sub. 14

ACCESSI

Accesso pedonale esclusivo in Via Dosso Santa Cristina n°18 da portico comune

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) il bene risulta così censito:

Fig. 1 - Part. 58 - Sub. 002 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani (62mq) - R.C. 185,92 €

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'esperto ha accertato l'esistenza di A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n°1907600006122 registrato il 15/04/2022 valido fino al 15/04/2032
Classe energetica: E, EP gl, nren 236.46 kWh/mq anno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato non risulta occupato né da debitore esecutato né da soggetti terzi ed è libero da arredi.

PREZZO DI STIMA: € 16.500,00 (diconsi € sedicimilacinquecento/00).

La vendita viene fatta in un unico lotto al PREZZO BASE di 9.281,25 (diconsi novemiladuecentottantuno/25

PREZZO MINIMO: € 6.960,94 (diconsi seimilanovecentosessanta/94 somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO MINIMO: € 200,00 (diconsi € trecento/00) (ndr 2%)

*** **

LOTTO A5

Piena proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento e autorimessa sita in Ferie di Pizzighettone (CR) alla via Dosso Santa Cristina n. 20 facente parte di una palazzina ad uso prevalentemente residenziale sita in via Dosso Santa Cristina n. 26 – angolo via Della Vittoria n. 1 formata da 5 appartamenti e 4 autorimesse. L'appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala comune, altezza netta 2.90 m, si compone di: ingresso/soggiorno, un cucinotto, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. I pavimenti sono in tutto l'appartamento in piastrelle di monocottura come il rivestimento del bagno. I serramenti sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale, radiatori in ghisa a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. L'autorimessa è posta al piano terra della medesima palazzina ma con accesso da Via della Vittoria n°1, con accesso dal cortile comune posto nel retro.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In generale le finiture sono di livello economico e lo stato di manutenzione precario.

CONFINI

Salvi i più precisi confini come in fatto, dell'intera proprietà:

APPARTAMENTO

Nord: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 8

Sud: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 6

AUTORIMESSA

Nord: cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 14

Sud: ragioni di cui alla part. 58 sub.1

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 12

ACCESSI

Appartamento: Accesso pedonale da Via Dosso Santa Cristina n°20 da portico e vano scala comuni

Autorimessa: Accesso carraio da Via della Vittoria n°1 da cortile comune posto sul retro

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) il bene risulta così censito:

Appartamento: Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 007 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani (75mq) - R.C. 185,92€

Autorimessa: Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 013 - Cat. C6 - Cl. 2 - Cons. 10 mq - R.C. 9,30€

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'esperto ha accertato l'esistenza di A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n° 1907600006722 registrato il 19/04/2022 valido fino al 19/04/2032. Classe energetica F, Ep gl, nren 175.78 Kwh/mq anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera da arredi, mentre l'autorimessa è parzialmente occupata da materiale edile.

PREZZO DI STIMA: € 21.800,00 (diconsi € ventunomilaottocento/00).

La vendita viene fatta in un unico lotto al **PREZZO BASE** di: **€ 12.262,50 (diconsi € dodicimiladuecentosessantadue/50)**

PREZZO MINIMO: € 9.196,88 (diconsi novemilacentonovasei/88) (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO MINIMO: € 300,00 (diconsi € quattrocento/00) (ndr 2%)

CONFORMITA' URBANISTICA

Per tutti i lotti A1, A2, A3, A4 e A5 l'esperto ha rilevato irregolarità urbanistiche. Dalla ispezione ipotecaria del 25.11.2022 riguardante l'atto di compravendita del 11.01.2013 con Repertorio n. 2819 Rogito n. 1584, risulta che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. n°124/45 del 14/01/1978
- C. E. in variante n°124 del 04/08/1978
- C.E. n°675 del 14/07/1982,

Il Comune di Pizzighettone non è purtroppo riuscito a reperire alcuna copia degli stessi, né tantomeno l'abitabilità o agibilità dell'intero immobile che ne risulta pertanto sprovvisto.

In ogni caso l'esperto ha concluso che non avendo potuto verificare l'effettiva rispondenza dei provvedimenti edilizi con lo stato di fatto dei luoghi presso il Comune

di Pizzighettone, non è possibile valutare se questi ultimi sono conformi a quanto inizialmente autorizzato. Tuttavia, ritiene comunque di poter dichiarare legittimo lo stato dei luoghi ai sensi dell'art. 9 comma 1/bis del D.P.R. 380/2001.

REGOLARITA' CATASTALE

Per tutti i lotti A1, A2, A3, A4 e A5 l'esperto ha rilevato esatta rispondenza dei dati catastali alla nota di trascrizione e non hanno subito variazioni.

PROVENIENZA

Per tutti i lotti A1, A2, A3, A4 e A5 lo storico nel ventennio si compone di questi atti:

- atto di compravendita in data 21/12/2012 rep. n. 2819/1584, Rogante dott. Sciumbata Gabriele, notaio in Roma e trascritto il 11/01/2013 ai nn. 342/246 ;

- atto di compravendita in data 21/12/2009 rep. n. 185891/64528, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 04/01/2010 ai nn. 91/59;

- atto di compravendita in data 29/04/2009 rep. n. 184723/63856, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 13/05/2009 ai nn. 4244/2614 ;

- decreto di trasferimento degli immobili del 10/03/2009 rep. n. 62, del Tribunale di Cremona trascritto il 17/03/2009 ai nn. 2253/1342 e ATTO GIUDIZIARIO NN. 3890/2360 DEL 06/05/2009, rettifica decreto di trasferimento immobili del 28/04/2009 emesso dal TRIBUNALE DI CREMONA n. rep. 119;

- atto di compravendita in data 15/10/1978 voltura in atti dal 31/12/1984 rep. n. 34950, Rogante dott. Squintani A., notaio in Cremona registrazione UR sede di Cremona n° 2386 del 23/10/1978 (n. 23484).

IPOTECHE e PIGNORAMENTI

Ci si riporta integralmente quanto indicato nella perizia dell'esperto, non risultando altre formalità pregiudizievoli successive alla perizia.

*** **

LOTTO B

Piena proprietà di palazzina condominiale pluripiano isolata sita a Gombito in via Provinciale Adda n. 38 comprendente appartamenti, autorimesse, parti comuni e area scoperta a cortile/giardino sito in Gombito - Via Provinciale Adda n° 38. Altezza netta appartamenti 3,00 m. Altezza netta autorimesse 2,20 m. L'edificio si sviluppa su quattro livelli: al piano terra trovano ubicazione parti comuni alle diverse unità immobiliari (ingresso, vano scala, locale contatori, locale deposito) e n° 9 autorimesse

mentre i piani primo, secondo e terzo ospitano n° 3 appartamenti ciascuno, oltre il vano scale comune, per un totale di n° 9 alloggi.

I tre piani abitativi comprendono ciascuno:

- un alloggio con accesso dal vano scala comune, costituito da ingresso con un piccolo ripostiglio, corridoio, locale cucina, soggiorno, balcone con accesso dalla cucina e dal soggiorno, disimpegno, due letto e bagno.

- un alloggio con accesso dal vano scala comune, costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone con accesso dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto, disimpegno, letto e bagno.

- un alloggio con accesso dal vano scala comune, ingresso/soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, disimpegno, due letto, bagno, balcone con accesso da soggiorno e da una letto.

I pavimenti di tutti gli appartamenti, così come i rivestimenti di cucine e bagni, sono in piastrelle di monocottura. I serramenti sono in legno smaltato con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre i portoncini d'ingresso sono totalmente mancanti.

Gli impianti di riscaldamento sono costituiti da caldaie murali (alcune mancanti), radiatori in acciaio a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. Le unità abitative risultano sostanzialmente libere da arredi ma, come detto, in stato oltremodo precario per la diffusa sporcizia e per la copiosa presenza di guano. In generale le finiture sono di livello economico e comunque compromesse dallo stato di abbandono.

Le autorimesse hanno porta basculante metallica, pavimento in battuto di cls, pareti intonacate. Alcune risultano sgombre altre occupate da masserizie, vecchi mobili, pneumatici e materiali edili.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'intero complesso risulta in stato di abbandono e, pertanto, in pessime condizioni di manutenzione. Si rileva la mancanza di serramenti di ingresso alle parti comuni (portoncino) ed alle varie unità abitative.

La parziale mancanza o la rottura dei serramenti esterni dei vari alloggi ha favorito l'occupazione degli spazi da parte di volatili che hanno causato danni e sporcizia diffusi.

CONFINI

Salvi i più precisi confini come in fatto, dell'intera proprietà. In senso orario in un solo corpo unitamente alle aree scoperte annesse:

- A Nord mapp. 248, 179 e 251 poi, per salto sporgente, a Nord-Ovest mapp. 65 poi, per salto rientrante a Nord mapp. 67;

- A Est mapp. 67 poi, per salto sporgente, mapp. 188, 137 e 174 poi, per salto rientrante, mapp. 215 poi, per salto rientrante, mapp. 207;

- A Sud mapp. 215 poi, per salto sporgente, mapp. 207 poi, per salto sporgente, mapp. 77;

- A Ovest mapp. 134 poi, per salto sporgente, mapp. 251, 331, 253 e 330 poi, a linea obliqua, a Nord- Ovest mapp. 65

ACCESSO

Pedonale e carrai dalla Via Provinciale Adda attraverso l'area cortilizia ed il vano scala condominiali

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) il bene risulta così censito:

A) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 11 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28

B) Appartamento: al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 12 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20

C) Appartamento Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 13 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30

D) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 14 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28

E) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 15 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20

F) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 16 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30

G) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 17 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28

H) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 18 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 76 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20

I) Appartamento: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 19 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 92 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 90 mq. - R.C. €. 480,30

J) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 2 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97

K) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 3 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19

L) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 4 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 -

- Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- M) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 5 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- N) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 6 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- O) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 7 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 27 mq. – Sup. tot. 27 mq. - R.C. €. 59,96
- P) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 8 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 29 mq. – Sup. tot. 29 mq. - R.C. €. 64,40
- Q) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 9 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- R) Autorimessa: Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 10 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- S) Area scoperta: Fg. 1 – Part. 214 – Ente Urbano – Sup. 430 mq.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'esperto ha accertato l'esistenza degli A.P.E. relativi a tutte le unità abitative con i seguenti codici identificativi:

Appartamento A) 1904900001122 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 183.29 kWh/mq anno

Appartamento B) cod. Identificativo n. 1904900001222 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 303.53 kWh/mq anno

Appartamento C) cod. Identificativo n. 1904900001322 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 268.27 kWh/mq anno

Appartamento D) cod. Identificativo n. 1904900001022 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 183.29 kWh/mq anno

Appartamento E) cod. Identificativo n. 1904900001422 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 303.53 kWh/mq anno

Appartamento F) cod. Identificativo n. 1904900001522 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 268.27 kWh/mq anno

Appartamento G) cod. Identificativo n. 1904900001622 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 183.29 kWh/mq anno

Appartamento H) cod. Identificativo n. 1904900001722 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 303.53 kWh/mq anno

Appartamento I) cod. Identificativo n. 1904900001822 del 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032 classe energetica F, Ep gl, nren 268.27 kWh/mq anno

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero, fatto salvo per rifiuti nelle autorimesse.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Gombito si è reperita la seguente documentazione:

- Pratica Edilizia n° 139/73
- Permesso di Abitabilità n° 178/75
- Collaudo Statico in data 31.03.1980
- DIA n° 10/2010 del 20.03.2010

In base a detta documentazione l'edificio risulta legittimo e lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati per quanto concerne i piani tipo (alloggi) mentre modeste differenze si evidenziano al piano terra nelle parti comuni e nelle autorimesse.

REGOLARITA' CATASTALE

Conforme.

PREZZO DI STIMA: € 320.000,00 (diconsi € trecentoventimila/00).

La vendita viene fatta in un unico lotto al **PREZZO BASE di: 180.000,00 (diconsi € centottantamila/00).**

PREZZO MINIMO: € 135.000,00 (diconsi centotrentacinquemila/00 somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO MINIMO: € 4.000,00 (diconsi € quattromila/00) (ndr 2%)

Il compendio pignorato (Lotti A1, A2, A4 e A5, Lotto B) è stato oggetto di atto di compravendita rep. 42264/10831 del 21.04.2022 Notaio Anderlini Gianluca n. 3129 reg. gen. e n. 4422 reg. part. inefficace in quanto successivo all'atto di pignoramento trascritto in data 8.02.2022.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Guido Chiari. Relazione di stima depositata telematicamente in Cancelleria il

*** **

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);

- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it
- 4) la lettura del “*Manuale utente*” per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L’offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 – MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- IN FORMATO CARTACEO, oppure
- CON MODALITA’ TELEMATICHE.

Presentazione dell’offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico anche contattando l’utenza cellulare 333.6712291, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell’avviso, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 10 febbraio 2025 a pena di inefficacia.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Annalisa Sinelli che le riceverà.** Sulla busta devono essere indicati **soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l’offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall’offerente), **il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.**

Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 del c.p.c..

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre la data del 10 febbraio 2025 ore 13:00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari, a pena di inefficacia.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.it>.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo <http://ivgcremona.it> oppure contattare I.V.G. Istituto di vendite giudiziarie al numero telefonico 0372/20200.

A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario l'Istituto di Vendite Giudiziarie, il professionista delegato e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.. L'Offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita) codice fiscale, Partita IVA (se presente), residenza, domicilio, lo stato civile, ed un recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

1.b) Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. qualora ne sussistano i presupposti);

1.c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

1.d) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

All'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice Fiscale dell'offerente.

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) il numero della procedura esecutiva alla quale si vuol partecipare;

4) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

5) l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c.;
 - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
 - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità e Codice Fiscale dell'offerente, nella stessa busta, a pena di inefficacia, **un assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 8/2022 RGE**" (indicare il numero di r.g.e. della procedura, nel formato "numero ruolo/anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea **la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a

tutela dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

A5 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita,) codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa.

1.b) Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. per i casi ivi disciplinati);

1.c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

1.d) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

2) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

3) L'offerente dovrà indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- il recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A6 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del D.p.r. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 8/2022 n. 45195703 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma, Sede di Cremona, Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona con IBAN IT 60 A 06230 11418 0000 45195703** con causale **“Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 8/2022 RGE – Versamento cauzione”** (indicare il numero di R.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo / anno ruolo”, rilevabili dall'avviso di vendita), **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà esclusa.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica **la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 – INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ al prezzo sopra determinato e pertanto

inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte telematiche e cartacee non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

A-8 IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 del c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è IRREVOCABILE, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A9- COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A10 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso I.V.G.).

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato presso la sala delle aste sita in Cremona (presso l'I.V.G.), Via delle Industrie n. 20;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 del c.p.c..

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione

telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

a) Qualora sia formulata un'unica offerta telematica e/o cartacea: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 del c.p.c..

b) Qualora siano formulate una pluralità di offerte telematiche e/o cartacee, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da:

€ 200 (euro duecento/00) per il lotto A1

€ 300,00 (euro trecento/00) per il lotto A5

€ 4.000,00 (€ quattromila/00) per il Lotto B

ognuno entro due minuti dall'offerta precedente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

c) Qualora la gara non può aver luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo eventualmente quanto previsto dall'art. 573 c.p.c..

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, si terrà conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta delle cauzioni prestate, delle forme e modi e tempi di pagamento, delle garanzie prestate.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ex art. 573 c.p.c..

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché dagli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche e cartacee al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

A11 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), **al netto degli oneri bancari di bonifico.**

A12- TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e delle spese forfettarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) non dovrà essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 del d. lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, su indicazione dei conteggi forniti dal delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti effettuati. Con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento, ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nel caso in cui non si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'assegnazione, dovranno versare sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 8/2022 n. 45195703 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma, Sede di Cremona, Filiale 218 di via Mazzini n. 2, - 26100- Cremona con IBAN IT 60 A 06230 11418 0000 45195703** il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% (spese forfettarie) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. N. 8/2022 n. 45195703 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona**, con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al delegato le ricevute dei versamenti effettuati.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 del c.p.c.;

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.u.b. e 51 l.f., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 del c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato all'aggiudicatario o all'assegnatario.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 del c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario: nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2° del c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 del c.p.c..

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta).

La vendita è a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D. L. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Si avverte, altresì, l'aggiudicatario che l'istanza volta a chiedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560, comma 6, c.p.c., l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato provvede alla pubblicità, ai sensi dell'art. 490 del c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità: pubblicazione nei siti internet: www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online Spa); pubblicazione per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona"; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto di vendite Giudiziarie I.V.G. di Cremona con sede in Via delle Industrie n. 20 è stato nominato custode giudiziario del bene pignorato ed è a disposizione degli offerenti per visionare l'immobile. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti (tel 0372.20200 800347 fax 0372 458077) e-mail visite@ivgcremona.it. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 del c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva

8/2022 r.g.e..

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui **all'ordinanza di delega del 15.12.2023 comunicata via pec il 18.12.2023**.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Cremona, 19 novembre 2024

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Annalisa Sinelli