



Studio
Consulenza fiscale e societaria
Marchesi dr. Federico
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Via R. Cappi 22 – 26012 Castelleone (CR)
Tel. 0374-350357
E-mail: federico@studiomarchesifederico.it
Codice Fiscale MRCFRC69A20D1500 P. IVA 01189190190
Iscritto al n. 209 Albo dei D.C.E.C di Cremona.
Iscritto al n. 124742 del Registro dei Revisori Legali.

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

R. G. E. n. 108/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Calubini

AVVISO DI VENDITA

V ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Federico Marchesi, con studio in Castelleone (CR), Via R. Cappi n. 22 (tel. 0374350357 - e-mail federico.marchesi@commercialisticr.it)

VISTO

- il provvedimento del G.E. Dott.ssa Claudia Calubini in data 30/06/2023, con il quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in oggetto promosso dall'Arch. Massimiliano Cammi., assistito e rappresentato dagli avv.ti Massimo Rutigliano e Luca Cominassi ed elettivamente domiciliato presso lo studio di questi ultimi in Parma (PR) Borgo S. Brigida n. 1, delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, e richiamato il provvedimento del G.E. del 05/11/2018 con il quale, ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., come modificato dal D.L. n. 59 del 03/05/2016 si dispone che la vendita abbia luogo con modalità sincrona mista;

- vista la relazione di stima redatta del Geom. Giuseppe Allegri e gli allegati, che costituiscono la base per determinare la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento;

- preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente;

COMUNICA

Che il giorno **21 MARZO 2025 alle ore 15.00, presso lo studio del Dott. Federico Marchesi in Castelleone (CR) Via R. Cappi n. 22**, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale <https://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sottoindicato sui seguenti beni immobili, venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNICO

Immobile ad uso laboratorio sito in Cremona in via Antonio Fontana civico n. 7, piano seminterrato nonché da superfici pertinenziali ad esso accoglienti depositi e servizi.

VALORE DI STIMA: Euro 86.000,00

PREZZO BASE: Euro 27.211,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: Euro 20.408,00 (offerta inferiore sino ad 1/4 del prezzo base)

RILANCIO MINIMO: Euro 450,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto di vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) del 13/02/2023 redatta dal Geom. Giuseppe Allegri, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue.

L'unità, ubicata al piano seminterrato di una palazzina di tre piani composta da n. 2 unità abitative, n. 2 depositi e n. 2 autorimesse, è composta da una superficie destinata a laboratorio nonché da superfici pertinenziali ad esso accoglienti depositi e servizi. Fa parte della consistenza anche un'area scoperta in parte a cortile e in parte gravata da servitù.

L'intera superficie dell'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed evidenzia seri problemi igienico sanitari nonché infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto in corrispondenza della terrazza superiore. Le finiture sono in stato di abbandono: intonaco al civile tinteggiato, pavimenti in parte in cls ed in parte in grès, serramenti esterni, ove presenti, in legno con vetro semplice senza oscuramento. Presenza di impianto elettrico ormai non più idoneo all'utilizzo. Immobile totalmente inagibile. I servizi sono dislocati in corpo esterno ed anch'essi versano in totale stato di abbandono ed inagibili.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Cremona al fg. 89 mapp. 342 sub. 504 Categ. C/3 classe 3, superficie catastale 305 mq, rendita 1.591,20, Via Antonio Fontana n. 7.

ACCESSO

L'accesso avviene dalla via Fontana attraverso cortile di proprietà distinto sempre col mapp.323 sub.504 del fg.89

SERVITU' PRESENTI

Sull'area scoperta pertinenziale del mapp. 342/504 grava servitù passiva di passaggio pedonale e carraio costituita con atto a rogito notaio Vera Tagliaferri in data 10/10/2012 rep. n. 6057/4327 trascritto a Cremona in data 23/10/2012 n. 5649/8055 così descritta:

IMMOBILI FONDO SERVENTE

N.C.E.U di Cremona fg. 89 mapp. 342 sub. 504

IMMOBILI FONDO DOMINANTE

N.C.E.U. di Cremona fg. 89 mapp. 342 sub. 501 (passaggio pedonale) e fg. 89 mapp. 714 sub. 501 (passaggio carraio)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

APE n°1903600030723 in data 13/02/2023 valido sino al 13/02/2033 con classe energetica F.

RIFIUTI

Il perito riferisce la presenza in deposito di materiale imballato; inoltre, precisa che su una parte delle coperture degli immobili sono presenti lastre in cemento/amianto.

CONFORMITA' CATASTALE



Rispetto alla situazione accertata nei titoli abilitativi riguardanti l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, il perito ravvisa le seguenti difformità:

- Ampliamento della superficie localizzato lungo il lato sud e caratterizzato da una tettoia chiusa con muretto e lastre di policarbonato e copertura di pannelli sandwich;
- Diversa distribuzione interna in particolare nella zona adiacente il vano scala nonché diversa collocazione dei lucernari sulla copertura del locale posto lungo il lato di ponente;
- Realizzazione dei servizi esterni in angolo nord-est;

Tali difformità non hanno dato luogo ad un titolo abilitativo e quindi si ritengono abusive. Inoltre, si ritiene che le opere di ampliamento (tettoia e servizi) considerata l'operabilità urbanistica attuale derivante dalle modalità di intervento sancite dal PGT, non siano sanabili e, di conseguenza, dovranno essere rimosse. Il perito dichiara dunque la non conformità edilizia dell'immobile.

Per regolarizzare sotto il profilo amministrativo alcune delle difformità edilizie sopra riportate si renderà necessaria la redazione della pratica sanatoria tramite una SCIA alternativa al Permesso di Costruire che riporti sia graficamente sia a mezzo di una opportuna relazione tecnica descrittiva, le opere da sanare e quindi il calcolo relativo agli oneri in sanatoria. A pratica conclusa, si dovrà procedere alla variazione catastale dell'immobile e successivamente alla presentazione della SCIA di agibilità.

RINVIO ALL'ELABORATO PERITALE

Il bene è meglio descritto nella consulenza estimativa (perizia) del 13/02/2023 redatta dal Geom. Giuseppe reperibile sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominato Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it; www.astalegale.net, e www.asteimmobili.net che deve essere consultata dall'offerente e alla quale di fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su esso gravante.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Nella presente procedura è stato nominato custode, in luogo del debitore, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, sede in Cremona Via delle Industrie n. 20 – tel. 0372-20200/ 0372/458077 – e-mail info@ivgcremona.it anche per visite e sopralluoghi.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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 la partecipazione alla vendita giudiziaria con



modalità telematica sono:

1. Accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP – (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
2. Lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 reperibile altresì, oltre che sul portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. Lettura del Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ) e, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. Presa visione del manuale delle “Modalità operative dei servizi” di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore delle vendite telematiche.

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 all’interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista e/o dal gestore della vendita telematica all’indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2) MODALITA’ DI TRASMISSIONE E CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

A2a) OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Presentazione

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso lo Studio del professionista delegato in Castelleone (CR) Via R. Cappi n. 22. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Sulla busta dovranno essere indicati soltanto il nome e cognome della persona che deposita l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il professionista delegato apporrà sulla busta data e ora di ricezione.

L’offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito.

Contenuto

Il modulo prestampato con l’offerta di acquisto senza incanto, è disponibile sul sito del Tribunale di Cremona nella sezione “Servizi per il cittadino – Modulistica – Area civile/Esecuzioni immobiliari” e, in formato cartaceo, presso lo studio del professionista delegato.

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo secondo la normativa vigente al momento della presentazione dovrà contenere:

- le complete generalità dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita e residenza), cittadinanza, codice



- fiscale e/o della Partita IVA (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico e un 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 delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se è coniugato in regime di comunione dei beni devono essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c);
 - se l'offerente è una Società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/04/1988 e n. 8951 del 05/05/2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre per atto pubblico;
 - in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotta copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - il prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - le forme, modi e termini del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);
 - ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - 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 e-mail dell'offerente ed il suo recapito telefonico.

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 (ad esempio codice di sicurezza sociale, ecc.). In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

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 comunicazione verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.



Studio
Consulenza fiscale e societaria
Marchesi dr. Federico
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Via R. Cappi 22 – 26012 Castelleone (CR)
Tel. 0374-350357
E-mail: federico@studiomarchesifederico.it
Codice Fiscale MRCFRC69A20D1500 P. IVA 01189190190
Iscritto al n. 209 Albo dei D.C.E.C di Cremona.
Iscritto al n. 124742 del Registro dei Revisori Legali.

Allegati e modalità versamento cauzione

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità, in corso di validità, e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato copia della visura o certificato della C.C.I.A.A. (aggiornati a non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- se l'offerta presentata da un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione dei Giudice Tutelare;
- se l'offerta è presentata da un procuratore speciale dovrà essere allagata la procura conferita con atto pubblico;
- se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotta copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato alla "Proc. Esec. Imm. 108/2022 Trib. Cremona" che, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 art. 587 c.p.c..

A2b) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Presentazione

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC della Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia viene generata entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblicato dai certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che,



in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'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 e 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" aventi i requisiti di cui all'art. 12, comma 1, lettera n) D.M. n. 32/2015 oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Contenuto

L'offerta va redatta con modalità informatiche e va versata l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento dei bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nelle "modalità per effettuare il pagamento telematico" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta telematica deve contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita e residenza), cittadinanza, codice fiscale e/o della Partita IVA (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico e un 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 delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se è coniugato in regime di comunione dei beni devono essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c);
- se l'offerente è una Società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri;



- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/04/1988 e n. 8951 del 05/05/2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre per atto pubblico;
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotta copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- le forme, modi e termini del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazione verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona;
- 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, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario ed 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, modi e termini del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);
- 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. n. 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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 (ad esempio codice di sicurezza sociale, ecc.). In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call center al n. 848780 013 dalle 9.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Allegati all'offerta telematica

(redatti con modalità informatiche - file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento di identità, in corso di validità, e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche copia del documento di identità, in corso di validità, e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato copia della visura o certificato della C.C.I.A.A. (aggiornati a non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata di nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà inoltre essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione d'importo pari ad almeno il 10% dell'importo offerto, a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente



disposto dal comma 2 art. 587 c.p.c..

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e nei documenti allegati;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

Modalità di versamento della cauzione

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca BCC Credito Cooperativo – Filiale di Castelleone intestato a:

“PROCEDURA ESECUTIVA N. 108/2022 RGE” – IBAN IT25P084545676000000027091, con causale:

- “versamento cauzione lotto unico”;

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile per l'apertura delle buste, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

A3) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 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.

A4) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il gestore della vendita telematica, almeno 30 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.

A5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le modalità di offerta e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015 artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate del “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche 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.



Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi di pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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. Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel giorno, nel luogo e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet ed utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte di acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato l'offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato l'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.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi (2 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (rilancio minimo). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (120 secondi) 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 comparsi personalmente, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto dal comma 3, art. 20 del D.M. n. 32/205.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A6) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato l'offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno cartaceo non trasferibile.

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

A7) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e delle spese è pari a 120 giorni di calendario dall'aggiudicazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1) PAGAMENTO DEL PREZZO

Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal professionista delegato, entro termine massimo di 120 giorni dalla data della vendita.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.



In sede di aggiudicazione le spese di trasferimento sono quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; al momento del sostenimento delle spese effettive, l'aggiudicatario provvederà al versamento di eventuale conguaglio come pure gli sarà restituita eventuale eccedenza.

B2) CREDITORE FONDIARIO

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646 del 16/07/1905, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs n. 385 del 10/09/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del predetto D.Lgs., nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c, così come individuata dal professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, commi 4 e 5 del T.U. n. 385/1993 Leggi in materia bancaria e creditizia, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del complessivo credito per capitale, interessi, spese e accessori dello stesso, così come sarà comunicato dal professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto e il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè 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.

B3) PAGAMENTO DEGLI ONERI ACCESSORI

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, comma 7 D.M. n. 227 del 15/10/2015 pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre che alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo



successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine stabilito di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui all'art. 587 c.p.c. comma 2.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONE NORMATIVE E DI PRASSI

C1) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni). In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

C2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

C3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizi anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, trascrizioni e altri gravami sui beni immobili eseguiti sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C5) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti internet indicati nella sezione D (cfr. art. 570 c.p.c.).

C6) La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente a compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare personalmente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

D) PUBBLICITA'

Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. del presente avviso di vendita (con le indicazioni previste dall'art. 570 c.p.c.) con le seguenti modalità:

- 1) Pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it; www.astalegale.net,



Studio
Consulenza fiscale e societaria
Marchesi dr. Federico
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Via R. Cappi 22 – 26012 Castelleone (CR)
Tel. 0374-350357
E-mail: federico@studiomarchesifederico.it
Codice Fiscale MRCFRC69A20D1500 P. IVA 01189190190
Iscritto al n. 209 Albo dei D.C.E.C di Cremona.
Iscritto al n. 124742 del Registro dei Revisori Legali.

www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- 2) Pubblicazione per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- 3) Pubblicazione sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati;
- 4) Pubblicazione sui siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it.

E) GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Nella presente procedura è stato incaricato quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A - Piazza Risorgimento n. 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (MB) – tel. 036290761.

F) NORME DI LEGGE

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Castelleone, 12/12/2024

Dott. Federico Marchesi

