



## **Studio Legale Associato**

*Avv. Gianluca Piacentini Avv. Elisa Loffi*

*Patrocinante in Cassazione e presso le Giurisdizioni Superiori Mediatori in materia civile, commerciale e familiare*

*Studio principale: via degli Aceri n.15 - 26100 Cremona - Italia*

*Studio secondario: via Mentana n. 5 - 25020 Pavone Mella (Bs) - Italia*

*Tel. 0372/463609 Cell. 340/8999130*

*pec: avvgianlucapiacentini@cnfpec.it pec: avvelisaloffi@cnfpec.it*

*E-mail: studiolegalecolumbus@libero.it*

*P.IVA 01334660196*

### **ON.LE TRIBUNALE DI CREMONA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 22/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: G.O.T. Avv. Simona Fiori**

**Delegato alla vendita: Avv. Gianluca Piacentini**

**Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Cremona**, Via delle Industrie n.20 (26100) Cremona (CR), telefono 0372/20200 - fax 0372/458077, e-mail: info@ivgcremona.it, al quale è possibile rivolgersi anche per visite e sopralluoghi.

**Creditore procedente: POP NPLS 2020 SRL**, con sede in Roma alla via Piemonte n. 38 C.F. 14859551005, appartenente al Gruppo Iva Credito Fondiario P.IVA del Gruppo 15430061000.

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

#### **VI ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Gianluca Piacentini, con studio in (26100) Cremona, alla via degli Aceri n. 15, tel. 0372/463609, delegato - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza del 28/10/2022, dal Giudice delle Esecuzioni Avv. Simona Fiori,

- preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente;
- visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;
- preso atto che il Giudice dell'Esecuzione, con la sopraddetta ordinanza del 28 ottobre 2022, in ottemperanza dell'art. 569 comma 4 c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59 ha disposto procedersi con la **Vendita Telematica sincrona mista**, e che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzioni **sia su supporto cartaceo che su supporto telematico**, con svolgimento della gara attraverso rilanci formulati nella medesima unità di tempo, sia comparando innanzi al Delegato, sia in via telematica;
- stante che il primo esperimento fissato per il 14 febbraio 2023 è andato deserto;
- stante che il secondo esperimento fissato per il 13 giugno 2023 è andato deserto;
- stante che il terzo esperimento fissato per il 17 ottobre 2023 è andato deserto;
- stante che il quarto esperimento fissato per il 13 febbraio 2024 è andato deserto;
- stante che il quinto esperimento fissato per il 19 luglio 2024 è andato deserto;

#### **AVVISA CHE IL GIORNO 21 MARZO 2025 ALLE ORE 09.30**

presso l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona, sito in (26100) Cremona (CR), via delle Industrie n. 20 - Sala d'Asta n. 1, si procederà alla

#### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

del seguente immobile **LOTTO UNICO**:

**Piena proprietà** del compendio pignorato dell'esecutato, sito in comune di Casalmorano (CR), via Roma n.30E/30D.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

- Prezzo base: 11.708,00 euro;
- Rilanci minimi in aumento: 500,00 euro;
- Offerta minima: 8.781,00 euro;

#### **A) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO**

##### **SECONDO LA MODALITA' CARTACEA:**

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Gianluca Piacentini, sito in (26100) Cremona, alla via degli Aceri n.15, tel. 0372/463609, **entro e non oltre le ore 13,00** del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita (si rende noto che lo studio riceve dalle ore 9 alle ore 13 dal lunedì al venerdì e che **non saranno, pertanto, accolte offerte d'acquisto presentate in orari e date differenti da quelle del corrente avviso**).

Al riguardo, si prega gli offerenti di previamente contattare telefonicamente il Professionista Delegato al fine di concordare l'appuntamento per il deposito delle offerte);

2. sulla busta devono essere indicati nome e cognome della persona che deposita l'offerta, che verrà identificata a mezzo di carta d'identità (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data e l'ora della vendita. **NON DEVONO ESSERE INDICATI SULLA BUSTA IL NUMERO DELL'ESECUZIONE, IL NOME DEL DEBITORE E/O DEL CREDITORE, a pena di nullità dell'offerta;**

3. all'offerta, irrevocabile - salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. (si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) - dovrà essere allegato a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto) - ed inserito nella busta - un assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, così intestato: "Procedura esecutiva immobiliare n.22/2022 R.G.E. - Tribunale di Cremona". L'errata intestazione dell'assegno comporterà l'inefficacia dell'offerta.

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile sul sito internet del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso il Delegato, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente l'immobile pignorato;

4. chiunque, ad esclusione del debitore, può presentare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile - che in quest'ultimo caso potrà partecipare alla vendita "per persona da nominare"-.

L'offerta, in carta da bollo (la relativa marca è attualmente pari a € 16,00), datata e sottoscritta dall'offerente, dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente) (cognome, nome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail), copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale; l'indicazione della partita IVA, ove fosse necessario; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.), producendo in ogni caso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; in caso di offerta presentata per conto e a nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'eventualità di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il Professionista Delegato, mandato notarile nel termine di legge.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n.8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (Avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa ed il giorno entro cui, presumibilmente, in caso di aggiudicazione, si effettuerà il saldo prezzo;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione dell'entità della cauzione prestata;

5. 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.

Nel caso in cui 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 dovrà sollecitamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo tempestivamente al professionista delegato.

6. il suddetto dovrà, altresì, dichiarare di aver preso visione della relazione di stima;

7. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Nel caso in cui verranno inoltrate, direttamente al Professionista Delegato, richieste di sospensione della vendita, questi ne riferirà immediatamente al G.E., e in caso di impossibilità ovvero in mancanza di un provvedimento di sospensione, il professionista procederà ugualmente alla vendita;

8. gli offerenti che avranno formulato l'offerta in forma cartacea dovranno partecipare alle operazioni di vendita comparando fisicamente innanzi al professionista delegato, nel luogo deputato a tali operazioni, e le buste contenenti le offerte verranno aperte alla presenza del professionista medesimo.

## **B) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA:**

1. il presentatore che intende inviare un'offerta d'acquisto telematica dovrà:

- collegarsi al portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**;

- individuare l'annuncio dell'immobile pubblicato sul portale;

- cliccare sul pulsante **“Invia offerta”**;

- compilare il modulo web **“Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia, inserendo tutti i dati obbligatori richiesti, e allegando la documentazione necessaria;

- indicare nel modulo d'offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione), attestante l'avvenuto versamento della cauzione;

- effettuare il pagamento del bollo digitale di € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet [“pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Al termine della compilazione, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere scaricata e trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**).

La trasmissione dell'offerta può avvenire mediante due opzioni:

- una particolare **“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”** rilasciata da un gestore di pec iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell’art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche) - 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 -;
- una normale casella di posta elettronica certificata, laddove **l’offerta sia firmata digitalmente**.

L’offerta telematica si intende effettivamente e tempestivamente depositata se, dopo l’invio, la ricevuta di **avvenuta consegna** da parte del gestore della pec del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell’asta.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

**Non saranno accettate offerte trasmesse oltre il termine fissato ossia il 20 MARZO 2025 ore 13.00.**

**Le offerte presentate sono irrevocabili**; una volta trasmesse, le offerte non saranno più modificabili né cancellabili e verranno acquisite e conservate dal portale.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipano alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla 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 o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente ai sensi dell’art.579 c.p.c.

Ai sensi dell’art.571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n.8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (Avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Nel caso in cui 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 dovrà sollecitamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo tempestivamente la professionista delegato.

Se l’offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata la 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.

Istruzioni dettagliate per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili sul sito **pst.giustizia.it**, cliccando su *“Documenti”*, poi *“Portale delle Vendite Pubbliche”* e, infine, *“Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica”*.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta;

**2.** l’offerta telematica consiste solo nella compilazione del modulo web “Offerta Telematica” con tutti i dati richiesti e la documentazione necessaria - tra cui la contabile del bonifico della cauzione e la fotocopia di un documento d’identità non scaduto-. Anche per le ipotesi particolari (offerta per persona da nominare, o in nome e per conto di società, o in nome e per conto di minore), il modulo web “Offerta Telematica” fornisce le relative indicazioni compilatorie e allegatorie.

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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'individuazione dell'offerta.

**3. per poter indicare nel modulo web d'offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione), attestante l'avvenuto versamento della cauzione, e poter essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve effettuare a titolo di cauzione ex art. 571 comma 2 c.p.c., bonifico bancario per un importo pari a un decimo (10%) del prezzo proposto, sul conto corrente intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 22/2022 R.G.E. Tribunale di Cremona" - IBAN: IT73D084541140000000089911 ed allegare la contabile all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul detto conto corrente, il bonifico deve essere effettuato almeno 3/5 giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, avendo cura il presentatore di indicare come causale: "versamento cauzione". **Il mancato accredito della cauzione al momento dell'apertura della busta - come pure il mancato deposito della fideiussione ove prevista - è causa di inefficacia dell'offerta con conseguente esclusione della stessa;**

4. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore, nel caso "Astalegale.net", invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi al proprio portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio della vendita.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **SINCRONA MISTA:**

**1. l'apertura delle buste, sia quelle presentate con modalità cartacea, sia quelle presentate con modalità telematica, avverrà il giorno 21 MARZO 2025 alle ore 9.30.**

Le buste presentate in forma cartacea, saranno aperte dal professionista delegato, e le relative offerte verranno riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Le buste presentate in forma telematica saranno aperte attraverso il portale e le relative offerte saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente o per delega innanzi al professionista delegato.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche 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 criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite.

### **2. unica offerta:**

nel caso sia pervenuta un'unica offerta valida (cartacea o telematica), si procederà nel seguente modo:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si farà luogo all'aggiudicazione;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione se il delegato ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;

### **3. più offerte - Gara Telematica:**

nel caso siano pervenute più offerte valide (cartacee o telematiche), si svolgerà la gara telematica sulla base dell'offerta più alta presentata.

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.

Alla **gara**, che **si svolgerà con modalità sincrona mista**, potranno partecipare tutti gli offerenti, sia quelli comparsi personalmente o per delega, sia quelli connessi al portale, secondo le seguenti prescrizioni:

- le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non possono essere inferiori ad € 1.000,00, ognuna entro due minuti dalla precedente;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato saranno riportati nel portale a cura dello stesso professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica;
- i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili, tramite il portale stesso, ai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato;
- la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi due minuti senza che, da parte dei partecipanti, siano intervenute offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida;

#### **4. esiti della gara:**

- se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;
- se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e non vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione alla miglior offerta valida in aumento.

Ove, aperta la gara telematica, la stessa **non si potesse effettuare per mancanza di offerte in aumento**, si procederà nel seguente modo:

- se il prezzo indicato nelle offerte già pervenute è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, all'offerta presentata per prima;
- se il prezzo è inferiore e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;
- se il prezzo è inferiore e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, a quella presentata per prima, qualora si ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE:**

1. L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfetariamente quantificate nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio,) detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 60 giorni mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva di cui il Delegato fornirà gli estremi (accesso presso Credito Padano Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Agenzia Cremona 1, via Del Giordano n. 109). Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 10.09.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art.41, co.5 d.lgs. n.385 del 1993, nel termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art.574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi e accessori, su indicazione dei conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfetaria)

sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque e ricevute dei pagamenti. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposta una nuova vendita. Si ribadisce che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita - ex art. 179 Disp. Att. c.p.c. e art. 7 D.M. 25 maggio 1999, n. 313, e come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, III Sez. Civ., con sentenza n. 711 del 19 gennaio 2010 -, che verranno liquidate dal Giudice nella esatta debenza e di cui verrà data tempestiva comunicazione.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt.41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

2. subito dopo la gara gli assegni circolari recanti le cauzioni, depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte, verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari, mentre gli importi accreditati sul conto corrente della procedura per la medesima causale verranno riaccreditati nel termine massimo di 7 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita mediante bonifico sul codice Iban del conto sul quale era stata addebitata (indicato anche nell'offerta) al netto degli oneri bancari del bonifico;

3. l'aggiudicatario si assumerà l'onere di farsi rilasciare l'attestato di classificazione energetica da un tecnico di propria fiducia, da consegnare al delegato entro i 60 giorni successivi al versamento del saldo del prezzo;

4. l'aggiudicatario potrà essere autorizzato dal Delegato alla vendita all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo col creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° comma c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto;

5. l'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3, c.p.c.;

6. in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art.583 cpc 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 a nome di colui che ha formulato l'offerta;

7. ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art.589 cpc per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art.506 cpc ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 cpc, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 cpc e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza tra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese;

8. 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 e spese della procedura.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono poste a suo carico le spese ed 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. 7 D.M. 25.05.1999, n.313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n.711, oltre a quelle relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura.

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

9. il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:**

1. l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito nominato (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso 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 Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

2. la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. n. 47/1985, al D.Lgs. n. 378/2001, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.L. n. 269/2003 conv. con L. n. 326/2003;

3. nel caso di **aggiudicazione ad offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla detta comunione è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e** renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.;

4. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (ex art. 2922 cod. civ.) 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, ivi compresi, ad esempio - quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

5. il compendio immobiliare verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura e spese della Procedura, rimanendo a carico dell'aggiudicatario solo le spese di trasferimento come sopra quantificate indicativamente;

6. l'aggiudicatario, previa autorizzazione del professionista delegato, potrà concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, siccome previsto dall'art. 508 c.p.c.;

7. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo con erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma in favore della Procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

8. al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd.

“prima casa” e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell’art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni. A tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d’identità in corso di validità.

Ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell’art.52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L’aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall’art.16 del D.L. n.18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n.49 dell’8 aprile 2016. A tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d’identità in corso di validità.

9. Visto l’art. 560 c.p.c. così come modificato dall’art. 18 *quater* della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d. l. 30 dicembre 2019, n. 162, l’aggiudicatario dovrà formulare, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo l’istanza di cui al comma 6, cit. art., volta a chiedere l’attuazione dell’ordine di liberazione da parte del custode senza l’osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c.

#### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:**

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione si trovano nel Comune di Casalmorano via Roma n° 30/E e 30/D (identificazione desumibile sul luogo, non essendo riportata alcuna corrispondenza sulla scheda catastale).

Le unità sono ubicate al piano terreno e al piano seminterrato di un condominio composto da 10 unità abitative e da 5 commerciali; le unità al civico 30/E sono raggiungibili attraverso una scala interna comune; l’unità al civico 30/D è raggiungibile direttamente da un passaggio coperto comune.

Il fabbricato all’interno del quale sono ubicate le unità è di recente costruzione.

L’esame dall’esterno permette di rilevare l’assenza di problemi statici; il fabbricato, in generale, appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; gli intonaci appaiono in buono stato manutentivo.

Le strutture verticali sono in muratura, i solai in laterocemento.

L’unità ubicata al piano terreno (civico 30/D), ha superficie trapezia di complessivi circa 29 mq; è dotata di piccolo servizio igienico e antibagno.

Le pareti prospettanti sul pubblico passaggio sono quasi totalmente occupate da vetrine, di cui due fisse e una parzialmente apribile; un’ulteriore finestra è collocata sul lato ovest con affaccio sul sottostante cortile comune. L’impiantistica è limitata ad una pompa di calore installata sulla parete ovest del locale, ad uno scaldacqua elettrico collocato nel servizio igienico, all’impianto elettrico parte sottotraccia e parte a vista.

L’unità immobiliare posta al piano terreno risulta essere dotata dei seguenti allacci ai pubblici servizi: energia elettrica, acquedotto e fognatura.

Le utenze di acqua potabile ed energia elettrica sono disattivate.

Le finiture sono di tipo comune, con pavimenti in monocottura uniforme, pareti tinteggiate; il servizio igienico presenta pareti rivestite in piastrelle economiche fino all’altezza di 1,5 m.

Le porta che divide l'antibagno dal locale principale è cieca in legno tamburato a battente; quella che divide bagno e antibagno è a soffietto in materiale plastico.

Vetrine e finestre hanno intelaiatura metallica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pompa di calore.

Le unità immobiliari poste al piano seminterrato (civico 30/E) risultano essere dotate del solo allaccio all'energia elettrica, attualmente disattivato.

Tutte le unità sono accessibili, attraverso un pubblico passaggio coperto dalla sola via Roma.

Le unità al piano seminterrato sono accessibili dal vano scala comune ubicato al civico 30/E.

Cantina 1 superficie 7 mq non finestrata e con presenza di dorsale cavi e tubazioni a soffitto.

Cantina 2 superficie 5 mq dotata di piccola finestra.

Cantina 3 superficie 9 mq non finestrata.

Tutte le cantine sono semplicemente intonacate, dotate del solo impianto elettrico; strutture verticali in muratura e strutture orizzontali in lastre di c.a.p.

Agli estremi del corridoio cantine si trovano il contatore generale dell'energia elettrica e i contatori dell'acqua potabile. Tutte le cantine sono dotate di porta metallica.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti

Le unità non sono attualmente occupate.

Nel complesso le unità non presentano condizioni manutentive tali da richiedere particolari interventi di riparazione o ripristino.

Necessità di interventi manutentivi

Le unità immobiliari non necessitano di esecuzione di particolari interventi manutentivi.

Sono assimilate alle opere manutentive quelle finalizzate alla ricognizione ed eventuale corretta certificazione degli impianti.

#### **DATI CATASTALI:**

L'attuale situazione catastale, al N. C. E. U., rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente:

- unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/D, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 511, categoria C/1, classe 1, consistenza 31 mq, rendita euro 209,73;

- unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 531, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita euro 7,59;

- unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 532, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita euro 5,42;

- unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 533, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita euro 9,76.

#### **STATO OCCUPATIVO:**

Gli immobili pignorati non risultano occupati.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n°1902200002722 valido fino al 13.09.2032.

#### **IRREGOLARITA' EDILIZIA / ABUSI / SANATORIE E SANZIONI / ONERI:**

Come da perizia, cui si rimanda.

\*\*\*\*\*

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso sarà pubblicato:

- 1) nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- 3) 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 sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, le quali a norma dell’art.571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o dinnanzi 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, seppur non trascritte, le disposizioni tutte dell’ordinanza dell’ordinanza di delega del 28 ottobre 2022.

La presentazione della domanda/offerta di partecipazione implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale dell’Ing. Guido Diego Favalli e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale nonché del presente avviso.

Cremona, li 3 dicembre 2024

Il Delegato alla Vendita

Avv. Gianluca Piacentini

