

TRIBUNALE DI CREMONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 28/2024 R.G.E. - Giudice dell'Esecuzione G.O.P.
Avv. Giorgio Trotta

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
(I ESPERIMENTO)

Il sottoscritto Avv. Angelica Ghezzi del Foro di Cremona, C.F. GHZ NLC 77E65 D150V, con studio in Crema (CR), Via IV Novembre n. 10, Professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza resa in data 4.11.2024, comunicata in pari data;

- visto l'art. 591 *bis*;

- visto il regolare versamento del fondo spese da parte della creditrice procedente;

AVVISA

che il giorno **21 MARZO 2025 alle ore 14.30** presso il suo studio in Crema (CR), Via IV Novembre n. 10, si procederà alla

VENDITA SINCRONA MISTA

della piena proprietà delle unità immobiliari di seguito descritte, pignorate con atto notificato in data 19.02.2024

LOTTO 1

In Dovera (CR), Via Filippo Turati n. 4, fabbricato di abitazione unifamiliare (villa singola) di due piani fuori terra, con area di corte pertinenziale esclusiva su quattro lati, dotata di piscina interrata, con autorimessa in corpo staccato.

Identificazione catastale

- Foglio 15, Mappale 247, Subalterno 1, via Filippo Turati n. 4, piano T-S1, Cat. A/2, Cl.4, Cons. 9 vani, superficie totale 204 mq – totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita € 790,18;
- Foglio 15, Mappale 247, Subalterno 2, via Filippo Turati n. 4, piano T, Cat. C/6, Cl.3, Cons. 30 mq., superficie totale 37 mq, rendita € 24,79.

Confini

in unico corpo partendo da Nord: mapp. 905 e 80 beni di terzi, la Via Turati, mapp. 299 beni di terzi, corsello (attualmente tombinato) con al di là il mapp.78.

- Prezzo base: € **224.700,00=**.

- Offerta minima per legge (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base): € 168.525,00=.

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile**, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

LOTTO 2

In Pandino (CR), Via Marona n. 29/C, capannone ad uso artigianale con uffici e servizi al piano terra, un vano di soppalco ed antistante area di corte pertinenziale esclusiva, cui si accede dalla via Marona nonché dalla via Bertolino attraverso i mapp.535 e 534 e quindi da strada privata interna al complesso immobiliare, costituito da tre blocchi di capannoni.

Identificazione catastale

Foglio 22, Mappale 526, via Marona n. 29/C, piano T, Cat. D/7, rendita € 2.248,00 (mappale 526 originato a seguito di variazione in soppressione del mappale 372 Fg. 22 Catasto Terreni, derivato dalla fusione degli originari mappali 36, 37, 372 e 369).

Confini

in unico corpo partendo da Nord: i mapp.519 e 520 a recinzione compresa, ad est il mapp.525 a recinzione ed a muro di metà, a sud il mapp.529 a muro di metà, ad ovest il mapp.527 a recinzione ed a muro di metà.

- Prezzo base: € 188.000,00=.

- Offerta minima per legge (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base): € 141.000,00=.

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile**, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Si fa avvertenza che i due contratti di locazione indicati in perizia sono stati risolti e che i beni in questione sono occupati da persone (Dovera) e cose (Pandino) senza titolo.

L'eventuale assoggettabilità ad IVA della vendita segue le norme vigenti in materia per il caso di specie.

Custode Giudiziario

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl, con sede in Ripalta Cremasca (CR) Via Vittorio Veneto n. 4, nominato custode giudiziario del cespite pignorato, è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile, in giorni e orari da concordare, ai seguenti recapiti: tel. 0373 80250 - fax 0373 82039, sito internet: www.ivgcrema.it, e-mail ivgcrema@astagiudiziaria.com.

Il custode potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione.

Condizioni generali della vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (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 art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

Modalità di presentazione dell'offerta

La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista. Gli interessati all'acquisto (escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge) potranno presentare l'offerta in forma cartacea o telematica.

I. Presentazione dell'offerta in forma cartacea

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato in Crema (CR), Via IV Novembre n. 10, preferibilmente previo appuntamento, **entro le ore 13.00 del 20 marzo 2025**, a pena di inefficacia.

Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, data e ora del deposito e la data della vendita.

La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente ed in carta da bollo legale (con apposizione quindi di una marca da € 16,00), dovrà contenere l'indicazione del prezzo dallo stesso offerto, nonché le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale nonché partita IVA in caso di società, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità ed il codice fiscale del congiunto (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). b) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato aggiornato della Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta. In caso di aggiudicazione, sarà onere della società comunicare tempestivamente eventuali variazioni societarie successive. c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. d) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità. e) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il Professionista Delegato mandato notarile nel termine di legge.

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto, o un assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), intestato a **"Tribunale di Cremona P.E.I. n. 28/2024 R.G.E."**, di importo pari ad almeno

il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.

II. Presentazione dell'offerta in modalità telematica

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica <https://ivgcrema.fallcoaste.it/>, cliccando sul pulsante “iscriviti alla vendita”. Dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto, unitamente ai relativi documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, **entro le ore 13.00 del 20 marzo 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con le modalità di seguito indicate in questo avviso e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta 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.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino 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.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo email aste@fallco.it o potrà contattare il call-center al numero di telefono 0444 346211.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, utilizzando l'IBAN **IT51R0604556840000005006019**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Procedura esecutiva R.G.E. n. 28/2024 - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste.

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

L'offerta di acquisto dovrà contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, codice fiscale, partita IVA, lo stato civile ed un recapito telefonico, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali.

a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità ed il codice fiscale del congiunto (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). b) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato aggiornato della Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. d) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità. e) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il Professionista Delegato mandato notarile nel termine di legge;

- 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;

- 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 non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (art. 572 c.p.c.);

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti in formato elettronico (.pdf o .p7m):

- copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione sopra descritta, unitamente a copia di un documento di identità in corso di validità;
- l'eventuale documentazione sopra richiesta, qualora l'offerente ricorra in una o più delle ipotesi di cui ai descritti punti a), b), c), d), e).

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente provvederà altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

L'offerta priva di bollo sarà comunque considerata valida, ma l'offerente incorrerà in sanzioni ed aggravii oltre che nell'eventuale recupero coatto.

Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, avanti il Professionista delegato. 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 sopra indicato (<https://ivgcrema.fallcoaste.it>).

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.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma 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 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.

Si fa espressa avvertenza che, 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 05 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 avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di 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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) 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 i rilanci e le 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente e nel caso in cui le offerte

siano tutte uguali disporrà l'aggiudicazione, nel seguente ordine, in favore dell'offerente: che avrà depositato la cauzione più alta; che avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; che avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto; salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà restituita, in caso di offerta cartacea, immediatamente, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta; in caso di offerta telematica, nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (cd. antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

Visto l'art. 560 c.p.c., così come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo email o pec al custode in tempo utile. Nel caso di cui all'art. 560 comma III c.p.c., l'esonero dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo email o pec entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Forme di pubblicità della vendita

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dall'ordinanza di vendita:

- pubblicazione del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sui siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it – www.astalegale.net – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it;
- pubblicazione per estratto del presente avviso sul “Newspaper Aste Tribunale di Cremona”;

- pubblicazione del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel relativo allegato e nella relazione peritale.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato ai seguenti recapiti: 0373 256326; studiolegaleghezzi@gmail.com.

Crema, 19 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Angelica Ghezzi