

**Avv. FRANCESCA ANNA MARIA PINELLI**

Piazza Roma n. 20 - 26100 Cremona

Tel. e Fax: 0372.457713

E-mail: [avv.pinelli@tspassociati.it](mailto:avv.pinelli@tspassociati.it)

Pec: [avvfrancescaannamariapinelli@cnfpec.it](mailto:avvfrancescaannamariapinelli@cnfpec.it)

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Procedura esecutiva immobiliare n. 14/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. **Simona Fiori**

**Promossa da**

**SPECIAL GARDANT SPA, nella qualità di mandataria di LEVITICUS SPV SRL**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**  
**(2° ESPERIMENTO DI VENDITA)**

Il sottoscritto Avv. Francesca Anna Maria Pinelli, con studio in Cremona Piazza Roma n. 20, tel. e fax 0372.457713 (PEC: [avvfrancescaannamariapinelli@cnfpec.it](mailto:avvfrancescaannamariapinelli@cnfpec.it)), professionista delegato dal G.E. dott.ssa Simona Fiori al compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, con ordinanza del 21.06.2024 notificata in data 24.06.2024,  
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **25 marzo 2025 ore 16.00** nel suo studio in Cremona Piazza Roma n. 20, si procederà alla

**VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

degli immobili pignorati di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni:

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà di un'abitazione unifamiliare, di tipo a cortina con fronte allineato prospiciente via Clerici n. 15 a Grumello Cremonese ed Uniti (CR).

Le unità oggetto di esecuzione si presentano in stato di conservazione sufficiente.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, affacciato direttamente sulla strada, ed è costituito al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e autorimessa e al piano primo da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno.

Si rinvia integralmente alla relazione peritale con riguardo allo stato del bene pignorato.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cremona (CR), come segue:

- **Foglio 17 Particella 365** sub. 501, via Clerici n° 15, piano T-1, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, superficie catastale mq 114, rendita Euro 436,41;
- **Foglio 17 Particella 365** sub. 502, via Clerici n° 15, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale mq 17, rendita Euro 42,14.

**Confini del lotto:**

L'immobile in un sol corpo confina:

- a nord a P.T. ragioni di cui al mappale 774, al P.1 vuoto su mappale 774;
- a est ragioni di cui al mappale 366;

- a sud a P.T. via Camillo Clerici, a P.1 vuoto su via Camillo Clerici;
- a ovest ragioni di cui al mappale 364.

**Prestazione energetica:**

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prot.n. 1905100001724 del 16.05.2024 relativo all'unità abitativa di cui al FG. 17 Mapp. 365 sub. 501 a firma dell'Arch. Lorenzo Corsi in qualità di certificatore energetico iscritto all'Albo dei Certificatori energetici di Regione Lombardia al n° 34431, valido fino al 16.05.2034.

**Regolarità edilizio-urbanistica e catastale:**

Dalla perizia redatta dall'Arch. Viviana Pettenazzi datata 14.05.2024 e depositata il 22.05.2024, alla quale si rinvia integralmente nel contenuto, emerge che il perito, visionato i luoghi, eseguita la verifica tecnico urbanistica presso gli archivi comunali, ha accertato che le unità immobiliari di cui alle schede catastali allegate hanno subito variazioni catastali. In particolare:

1) u.i.u. mapp.365 sub. 501:

VARIAZIONE del 04/06/1998 in atti dal 04/06/1998 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. A01338.1/1998);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. CR0072072 in atti dal 04/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 49395.1/2011);

2) u.i.u. mapp.365 sub. 502 :

VARIAZIONE del 04/06/1998 in atti dal 04/06/1998 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. A01338.1/1998);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. CR0072072 in atti dal 04/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 49397.1/2011);

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In fase di sopralluogo in perito stimatore ha inoltre verificato che l'immobile, così come realizzato, non presenta incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Cremona) – Comune di Grumello Cremonese ed Uniti (presentata il 04.06.1998 prot. n. T340988).

Riferisce inoltre il perito stimatore che i dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento notificato il 09.11.2023.

Tuttavia, dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Grumello Cremonese, non è stata reperita alcuna pratica edilizia, così come non è stato reperito il certificato di agibilità.

Il perito stimatore non avendo reperito pratiche edilizie non ha potuto stabilire la presenza di abusi. L'edificio, secondo quanto indicato dal perito, risulta comunque conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del 04/06/1998 n. T340988.

Non essendoci i presupposti per stabilire la presenza di eventuali opere abusive, non è stato possibile per il perito stimatore determinare eventuali spese di sanatoria.

**Rifiuti:**

Il perito stimatore nella propria perizia, cui si fa espresso rinvio, rappresenta che non si è rilevata presenza di rifiuti di alcun tipo.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Alla data della perizia redatta dal Arch. Viviana Pettenazzi, l'immobile risultava occupato.

**Prezzo:**

Il prezzo base di vendita è pari ad € 42.975,00 (quarantaduemilanovecentosettantacinque/00);

Offerta minima: 32.231,25 Euro (trentaduemiladuecentotrentuno/25).

Rilancio minimo in caso di presentazione di più istanze di partecipazione e quindi di gara tra partecipanti: € 1.000,00 (mille/00).

Tempo di rilancio: 2 minuti dall'ultima offerta.

\*\*\*

**Custode Giudiziario:**

È stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, sito in Cremona Via delle Industrie n. 20 (Tel: 0372/20200 - Fax: 0372/458077 - e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)) che potrà offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, nonché far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati a presentare offerta di acquisto.

\*\*\*

Rinvio all'elaborato peritale: il bene è meglio descritto nella perizia di identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite Pubbliche, nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Sono da intendersi altresì qui integralmente richiamate, seppur non trascritte, le disposizioni di cui all'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*

**DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**1- MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate **in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.**

**A. MODALITÀ CARTACEA:**

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:**

1. Le offerte di acquisto, sottoscritte, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio dell'avv. Francesca Anna Maria Pinelli, sito in Cremona Piazza Roma n. 20, **previo appuntamento** telefonico (0372/457713), **entro e non oltre le ore 13.00** del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), a pena d'inefficacia.

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

2. Sulla busta saranno indicati, a cura del soggetto che la deposita, (previa identificazione di chi materialmente procede al deposito) soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per la vendita. Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, dovrà essere apposta sulla busta a pena di nullità.

3. Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso lo studio del professionista delegato alla vendita e sul sito del Tribunale di Cremona nella sezione "Servizi per il professionista – Professionisti delegati – Partecipare alle aste – Domanda di partecipazione, la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona e l'Istituto Vendite Giudiziarie, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente l'immobile pignorato e chiedere informazioni riguardo all'esecuzione in oggetto.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA:**

L'offerta d'acquisto, redatta in forma scritta e sottoscritta dall'offerente, in regola con l'imposta di bollo (ad oggi pari ad € 16,00), dovrà contenere:

**a)** le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato dovrà essere prodotta copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. – qualora ne sussistano i presupposti).

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita, in copia autentica, l'autorizzazione del Giudice Tutelare, e dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere, in caso di aggiudicazione dell'immobile, di comunicare eventuali variazioni successive alla stessa).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquisire e dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno essere tutti presenti alla gara in aumento.

L'offerta, così come la partecipazione all'asta, può avvenire solo da parte dell'offerente personalmente nonché da un avvocato che agisca o per persona da nominare, o in forza di procura notarile. Non è quindi ammissibile il rilascio di una procura notarile ad un soggetto terzo diverso da un procuratore legale.

In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora aggiudicatario, dovrà depositare presso il professionista delegato la dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile nel termine di legge; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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

**b)** il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare e i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

**c)** il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

**d)** l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

**e)** il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto bancario che eventualmente erogherà il mutuo;

**f)** 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;

**g)** l'eventuale richiesta di agevolazioni sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;

**h)** ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

All'offerta cartacea dovrà essere allegata:

**a) una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente.**

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato di iscrizione al Registro Imprese (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere, in caso di aggiudicazione dell'immobile, di comunicare eventuali variazioni successive alla stessa).
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare e copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta in nome e per conto dell'offerente.
  - Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
  - In caso di offerta a mezzo procuratore, andrà allegata, la procura notarile e la fotocopia della carta d'identità del procuratore (Avvocato). Vedasi quanto indicato al riguardo nel capitolo precedente al riguardo.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**b) un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o Vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva Immobiliare n. 14/2024"**, 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 di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

## **B. MODALITÀ TELEMATICA:**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE:**

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

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE:**

1. 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..

**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.**

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

3. La trasmissione delle offerte telematiche dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, **entro e non oltre le ore 13.00** del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso).

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 dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

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

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

4. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all’articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

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

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

**ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare un’e-mail al gestore della vendita all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al numero 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

#### **CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA:**

L’offerta, redatta con modalità informatiche, sottoscritta digitalmente ed in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

**a)** le complete generalità dell’offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente.

Se l’offerente è coniugato dovrà essere prodotta copia estratto per riassunto dell’atto di matrimonio.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita, in copia autentica, l’autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale.

Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell’offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri

conferiti all'offerente, con onere, in caso di aggiudicazione dell'immobile, di comunicare eventuali variazioni successive alla stessa).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta il quale dovrà partecipare on line all'asta il giorno fissato per la vendita.

In caso di offerta presentata da più persone è necessario allegare la procura rilasciata per atto pubblico a favore del soggetto offerente titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la presentazione dell'offerta telematica.

In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora aggiudicatario, dovrà depositare presso il professionista delegato la dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile nel termine di legge; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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

**b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** il numero di ruolo generale della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare;

**d)** il numero o altri dati identificativi del lotto;

**e)** la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**f)** l'indicazione del referente della procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

**l)** il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ed il nominativo dell'istituto bancario che eventualmente erogherà il mutuo;

**m)** 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;

**n)** l'eventuale richiesta di agevolazioni sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;

**o)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**p)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

**q)** ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni reperibili sul medesimo sito, sezione documenti, Portale delle Vendite Pubbliche, "vademecum per pagamento telematico del bollo digitale".

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

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

**a) copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore.**

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere, in caso di aggiudicazione dell'immobile, di comunicare eventuali variazioni successive alla stessa).

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

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

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

**b) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;**

**c) idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta**, ovvero copia della contabile d'avvenuto bonifico, d'importo pari al 10% del prezzo offerto; cauzione, questa, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio filiale di Cremona Piazza Stradivari – **IBAN: IT88P056961140000011259X42** intestato a “*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2024 RGE Tribunale Cremona*” con causale: “Versamento cauzione”.

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**ATTENZIONE: Il mancato accredito della cauzione sul conto corrente indicato della procedura al momento dell'apertura della busta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. L'offerta pertanto sarà esclusa.**

## **2 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'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.

## **3 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

## **4 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle

operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato, oppure potranno essere sostituiti solo da avvocato fornito di procura notarile;

- 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, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Il Professionista Delegato, esclusivamente nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c., alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche sopra stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

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, che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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 ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 stabilito nel presente avviso in misura

non superiore ad 1/4, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una 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 sono presentate.

Nel caso in cui vengano inoltrate direttamente al Professionista delegato richieste di sospensione della vendita questi ne riferirà al Giudice dell'esecuzione; tuttavia, in mancanza di un provvedimento giudiziale di sospensione il Professionista procederà ugualmente alla vendita.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c, consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Professionista Delegato è altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cremona.

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

#### **5 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni 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 di bonifico.

#### **6 - TERMINE e MODALITÀ PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo d'acquisto (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e dell'importo delle spese accessorie necessarie per il trasferimento, forfettariamente quantificato, salvo conguaglio, nel 15% del prezzo di aggiudicazione, o, comunque, nella misura che sarà indicata in base alla tipologia di acquisto, **non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile**. L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario secondo le indicazioni fornite dal Professionista delegato alla vendita.

Nel caso in cui si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385 del 1993 entro il 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 alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito

della stessa, per capitale, interessi e accessori su indicazione di conteggi forniti dal Professionista Delegato normalmente nella misura massima dell'80% del saldo prezzo da versare. L'importo residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), dovrà essere versato sul conto corrente della procedura esecutiva.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

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

Se il prezzo che viene ricavato dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello del precedente esperimento, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.) a titolo di risarcimento di danno e la somma così dovuta andrà a comporre la somma da distribuire.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché 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, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato della vendita, al netto delle spese prededucibili, solo in sede di approvazione del piano di riparto.

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

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..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento in ragione del bene acquistato e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, 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 alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

\*\*\*

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **Gli immobili pignorati vengono posti in vendita:**

- a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;
- nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

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

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

- Gli immobili vengono venduti liberi 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 esecutiva.

- Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Al riguardo si AVVERTE che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. 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 mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

SI AVVERTE l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta in marca da bollo 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 decadenza dell'aggiudicazione.

\*\*\*

#### **PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI**

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

Al riguardo, si fa presente che alla data di redazione della perizia, da intendersi qui integralmente richiamata, vi erano oneri condominiali arretrati.

\*\*\*

#### **FORME DI PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 cpc con le seguenti modalità:

- 1) Pubblicazione 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, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) Pubblicazione per estratto su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- 3) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o comunque in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

Cremona, li 16.12.2024

Il professionista delegato

Avv. Francesca Anna Maria Pinelli

