

TRIBUNALE DI CREMONA

(G.E. dott.ssa Nunzia Corini)

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **78/2023** del Ruolo Generale delle Esecuzioni promossa da:

OLYMPIA SPV S.R.L., con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, (codice fiscale 05256490268), in persona dell'Amministratore Unico, rappresentata da **doVALUE S.P.A.**, già doBank s.p.a., con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura n. 7 (codice fiscale 00390840239 e partita iva 02659940239), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Filippo Carimati del Foro di Monza ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Monza, via Italia n. 5.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

(I esperimento)

La sottoscritta avv. Laura Moruzzi, con studio in Crema, via Tensini n. 4, delegata – ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato con ordinanza del 15 novembre 2024 (comunicata in data 18 novembre 2024) resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nunzia Corini, preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente,

AVVISA CHE

- il giorno **26 marzo 2025 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Crema (CR), via Tensini n. 4, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** dell'immobile pignorato di seguito descritto, che avverrà secondo le seguenti modalità e condizioni.

- La vendita avrà luogo in unico lotto.

- Il prezzo base è pari ad **euro 64.100,00** (sessantaquattromilacenti/00); il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a un quarto del prezzo base. Rilancio minimo **euro 2.000,00** (duemila/00).

- La vendita senza incanto si svolgerà con modalità sincrona mista: pertanto, con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre

offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate con **modalità telematica** oppure in **formato cartaceo**.

A) Presentazione dell'offerta CON MODALITÀ TELEMATICA.

A.1) - Operazioni preliminari: gli offerenti con modalità telematiche dovranno effettuare le seguenti operazioni preliminari:

1.1 - accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<http://pvp.giustizia.it/pvp>);

1.2 - presa visione delle “*modalità di esecuzione dei servizi*” di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

1.3.- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

1.4.- lettura del Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L’offerente è unico 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 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.

A.2)- Presentazione dell'offerta: al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 cod. proc. civ., 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 cod. proc. civ.. Ai sensi dell’art. 571 cod. proc. civ., 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.

La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l’esame delle offerte e per la vendita senza incanto. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l’invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della

Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" 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. 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. 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.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com oppure contattare il numero 0373 80250 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A.3)- Contenuto dell'offerta telematica: l'offerta, redatta con modalità telematica e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, pari ad euro 16,00), dovrà contenere le generalità dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, la data, l'orario e il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il suo versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, 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 regolamento. Nella dichiarazione di offerta l'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto un certificato della Camera di Commercio aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

A.4)- Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione:

contestualmente alla presentazione della dichiarazione si dovranno allegare con le modalità informatiche (*file*) copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore; idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli 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; idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di sanzione in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ., secondo comma; il versamento della cauzione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA R.G.E. 78/2023" presso Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a., con IBAN IT19U0604556840000005006035, indicando come causale "VERSAMENTO CAUZIONE"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto sopra indicato al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

B) Presentazione dell'offerta IN FORMATO CARTACEO.

B.1)- Presentazione dell'offerta: le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista delegato in Crema (CR), via Tensini n. 4, previo appuntamento telefonico (tel. 0373 85732) dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.00

e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame per la vendita senza incanto (esclusi il sabato e i festivi). Sulla busta saranno annotati, a cura del professionista e/o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ.. Ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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.

B.2)- Contenuto dell'offerta cartacea: la dichiarazione di offerta, redatta in carta da bollo e in regola con l'imposta di bollo (euro 16,00), dovrà essere sottoscritta dall'offerente con menzione delle generalità e codice fiscale (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto. Nella dichiarazione di offerta l'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e, nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (al momento della vendita) un certificato della Camera di Commercio aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

B.3)- Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione: l'offerente dovrà – contestualmente alla presentazione della dichiarazione - prestare cauzione nella misura di almeno un decimo del prezzo offerto (10%) a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a “TRIBUNALE DI CREMONA R.G.E. 78/2023”, che sarà trattenuta a titolo di sanzione in caso di successivo mancato pagamento del

saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ, secondo comma. Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente la dichiarazione d'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematica, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta.

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 il 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;
- 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 <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, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di cellulare indicato nella predetta offerta telematica.

Il professionista delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 cod. proc. civ..

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nel presente avviso; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione

prestata con le modalità e tempistiche indicate nel presente avviso e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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.

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**. La gara 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 ad inserire 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 terzo 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.

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 o vaglia postale non trasferibile allegato all'offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà tempestivamente riaccreditata mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata, al netto degli oneri bancari di bonifico.

Termine per il versamento del saldo del prezzo: entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ipotecario ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. N. 385/1993, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, consegnando contestualmente al professionista delegato la documentazione comprovante il versamento; dovrà altresì versare al professionista delegato entro il medesimo termine l'eventuale residuo prezzo – dedotta la cauzione – nonché le spese *infra* meglio specificate (e che verranno indicate sulla scorta della tipologia di acquisto) mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. **Sono a carico dell'aggiudicatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita**, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. cod. proc. civ. e dell'art. 2 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico, per l'intero, della procedura. L'importo di tali spese e compensi verrà indicato, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento. Le stesse, nella loro esatta debenza, verranno quindi liquidate dal Giudice dell'Esecuzione e tempestivamente comunicate all'aggiudicatario.

Al fine del rispetto del termine di pagamento, ai sensi dell'art. 569, comma 3, cod. proc. civ., il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito di 120 giorni dalla aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto, con avvertimento che, se a seguito di nuovo incanto il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

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 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della l. 28 febbraio 1985 n. 47.

L'aggiudicatario potrà altresì, previa autorizzazione del delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti siccome previsto dall'art. 508 cod. proc. civ..

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cod. proc. civ., l'aggiudicatario, entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione 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 dall'aggiudicazione.

Si avverte l'aggiudicatario che, ai sensi di quanto disposto dell'art. 560 cod. proc. civ., come da ultimo novellato, ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cod. proc. civ. (immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari), l'eventuale 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.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Monte Cremasco (CR), via Giudice Alessandrini n. 9.

Appartamento al piano terra di un edificio condominiale, composto da una veranda d'ingresso, locale soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto.

Il tutto risulta censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, mappale 135 subalterno 502, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq 93, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 198,84, via Giudice Alessandrini n. 9, piano T.

Confini:

Nord: altra unità immobiliare foglio 3, mappale 135, foglio 3 mappale 274 altre ragioni, mappale 272 altre ragioni.

Est: foglio 3 mappale 274 altre ragioni, foglio 3 mappale 270 altre ragioni.

Sud: foglio 3 mappale 270 altre ragioni, foglio 3 mappale 271 altre ragioni.

Ovest: foglio 3 mappale 271 altre ragioni, foglio 3 mappale 272 altre ragioni.

Come indicato nell'atto di compravendita a rogito notaio dott. Andrea Confalonieri, Notaio in Pandino, Rep. 11723, Racc. 4806 del 27 febbraio 2007, in virtù del quale il bene è pervenuto agli esecutati, all'immobile in oggetto competono l'uso e godimento esclusivi di una porzione di cortile, individuata in colore giallo nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "C" all'atto in data 5 gennaio 1976 del Notaio Sarta, repertorio 6710/467, registrato a Crema il 20 gennaio 1976 n. 190 vol. 4 Mod. I, trascritto a Lodi il 13 gennaio 1976 ai nn. 279/205, ferma restando la proprietà comune dell'area condominiale.

Restano consolidate le reciproche servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte.

All'appartamento si accede da via Alessandrini, mediante un cancello che si apre direttamente sull'area di cortile ad uso e godimento esclusivo; attraversando tale area, si arriva alla veranda, che ospita l'accesso all'appartamento.

Il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza e come meglio in fatto.

Ulteriori informazioni.

L'immobile oggetto del presente avviso non risulta conforme alle planimetrie depositate presso il Comune di Monte Cremasco.

In particolare, è stato rilevato quanto segue:

- difformità nei tavolati interni, in particolare per il locale cucina;
- la veranda esterna presenta dimensioni differenti rispetto a quanto presente nella pratica depositata in Comune, con il posizionamento di una seconda porta di accesso non indicata;
- nella planimetria depositata, nel locale cucina sono indicate una portafinestra ed una finestra non presenti, mentre manca la rappresentazione della finestra presente nello stato di fatto;
- nella planimetria depositata, nella camera matrimoniale manca la rappresentazione grafica della finestra esistente.

Le predette difformità risultano sanabili attraverso una pratica in sanatoria, da presentarsi presso il Comune di Monte Cremasco.

I costi per la pratica di sanatoria sono già stati tenuti in considerazione nella stima del prezzo di vendita.

L'appartamento si trova in scarse condizioni di manutenzione, con presenza di diffusi fenomeni di umidità in tutti i locali, soprattutto nel bagno, accentuati dalla presenza di una finestra guasta e quindi inapribile. Inoltre, il tavolato a confine con il disimpegno non è completo, fermandosi poco sopra l'altezza della porta e pertanto risultano necessari interventi edili; infine, nella camera da letto matrimoniale vi è la presenza di una spalla di muro non intonacata e sbrecciata, per la quale sono necessari interventi edili di riparazione.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

Attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico al numero di protocollo 1905800003724 in data 10 settembre 2024 e valido sino al 10 settembre 2034 prevede la classe energetica "G" e la prestazione energetica globale pari a 386.71 kWh/m2a.

Atto di provenienza.

Atto di compravendita a rogito notaio dott. Andrea Confalonieri, Notaio in Pandino, Rep. 11723, Racc. 4806 del 27 febbraio 2007, registrato a Crema il 27 febbraio 2007 al n. 872 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi il 28 febbraio 2007 ai n.ri 5157/2566.

Custode giudiziario.

Custode Giudiziario è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l. – Ripalta Cremasca, via Vittorio Veneto n. 4 (tel. 0373 80250, fax 0373 82039, e-mail ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com) a cui gli interessati a presentare offerta di acquisto dovranno rivolgersi per esaminare i beni in vendita.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso verrà pubblicato per una sola volta su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona" e, 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 e www.publiconline.it gestiti dalla società Astalegale.net dove sarà pubblicata – unitamente al presente avviso di vendita – anche l'ordinanza del Giudice

dell'Esecuzione e la relazione di stima dell'immobile, nonché pubblicato sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività che dovrebbero – a mente dell'art. 571 cod. proc. civ. – tenersi innanzi al Giudice dell'Esecuzione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, si terranno presso lo studio del professionista delegato, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

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

Crema, 12 dicembre 2024.

Il Professionista delegato

avv. Laura Moruzzi