

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N° 106/2022 (a cui è riunita la PEI 61/2023)

Giudice dell'Esecuzione GOP avv. Giorgio Trotta, professionista delegato avv. Monica Nichetti, promossa da:

- **ISEO SPV S.R.L., (CF 05045600268)** con sede legale in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n.1 e **per essa quale mandataria doValue S.p.A. (CF 00390840239)** con sede legale in Verona (VR) Viale dell'Agricoltura n.7, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Tavarelli del foro di Milano (fabio.tavarelli@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso l'avv. Luca Pederneschi del foro di Cremona (avvlucapecerneschi@cnfpec.it);

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

IV^ esperimento

La sottoscritta Avv. Monica Nichetti, con studio in Crema (CR) via Ponte Furio n. 16, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione come da ordinanza del 20/11/2023;

- atteso che i precedenti esperimenti di vendita del 17/04/2024, del 24/07/2024 e del 27/11/2024 hanno avuto esito infruttuoso;
- visti gli artt. 591 bis, 569 IV comma, e 571 c.p.c., 161 ter e 173 quinquies Disp. Att. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **02/04/2025 alle ore 16.00** presso la **SALA D'ASTE istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Crema, in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n.4**, si procederà alla vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (art.22 D.M. Giustizia 321/2015) degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto notificato in data 25/05/2022, ad istanza di ISEO SPV Srl, nella sua qualità *ut supra*, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un UNICO LOTTO: costituito da una unità immobiliare indipendente composta da due locali di civile abitazione al piano terra e due al piano primo, oltre cantina con legnaia sovrastante in Robecco D'Oglio (CR) via G. Garibaldi civico 13.

- 2) Il prezzo base per il LOTTO UNICO è di € **18.562,50=** (**diciottomilacinquecentosessantadue/50**). Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a 1/4 del prezzo base. Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 (cinquecento/00).

3) A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

AI – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) 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;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) 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 e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' 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**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate - **previo appuntamento telefonico** - dalle **ore 9:00 alle ore 13:00 entro e non oltre** il giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè il giorno precedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine scadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato in Crema (CR) via Ponte Furio n.16, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, 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.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Si avvisa che per la presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **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 precedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine scadrà nel

giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta 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 della 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. 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. 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 una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo mail aste@fallco.it oppure contattare il call-center al numero tel. 0444346211.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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 (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. 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, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà l'onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

Si precisa che, ai sensi dell'art.571 c.p.c., 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 che deve essere necessariamente notarile (non solo speciale).

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

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

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'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.

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.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo mediante il pagamento del bollo digitale (attualmente pari a € 16,00) - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto con aggravii e sanzioni - dovrà contenere:

- 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 (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. 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, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà l'onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di 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.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA RGE 106/2022" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. Ruolo"/ "anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di importo pari almeno al 10% per cento 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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- 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.

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

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- 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% per cento del prezzo offerto, 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^o comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente acceso presso **Banca Sparkasse Cassa di Risparmio - Agenzia di Crema Filiale di piazza Garibaldi n.62, IBAN IT 25 H 06045 56840 00 00 0 500 5864 intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA RGE 106/2022"** (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione"; in tempo utile al fine di consentire l'accredito della cauzione al momento dell'apertura delle buste.

ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il momento dell'apertura delle buste comporterà l'esclusione dell'offerta.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- 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.

A7 - 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.

A8 - 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.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' 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 comparendo personalmente presso la **Sala d'Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Crema, in Via Vittorio Veneto n.4, a Ripalta Cremasca (CR).**

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in **formato cartaceo** dovranno personalmente comparire presso la Sala d'Aste dell'IVG, 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 <http://ivgcrema.fallcoaste.it> cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (27/11/2024 ore 16), previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcrema.fallcoaste.it>), si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e il Professionista Delegato 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. Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate (e analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate (e analogiche) non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, a norma dell'art.573 c.p.c.. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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 *tre minuti* dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto 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 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 o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Nel caso in cui le offerte siano tutte uguali, si procederà all'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. In ogni caso qualora siano state depositate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, l'immobile verrà assegnato al prezzo base al creditore istante ex art.588 c.p.c..

In caso sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica, se è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente se si riterrà che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

AVVERTENZA: si avvisa l'Aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6 dell'art.560 c.p.c. (così come modificato dall'art.18 quarter della L. 8 del 28/02/2020 di conv. D.L. 30/12/2019 n.162) volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

A10 – 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 (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione bonificata sarà restituita tempestivamente mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. L'offerente può indicare un termine più

breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

4) Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con modalità che verranno comunicate, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore fondiario, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385.

Verserà presso il professionista delegato, con modalità che verranno comunicate, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese, i diritti e le competenze successive alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015, n. 227.

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

5) Gli immobili 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 della procedura.

6) L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

7) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero**, sul sito internet <http://ivgcrema.fallcoaste.it> e sui siti gestiti dalla società Astalegale.net www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net,

www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, e per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona". Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per il deposito delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni quarantacinque.

8) Il pagamento delle eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63, II comma, delle Disposizioni di Attuazione del codice civile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO.

In Comune di Robecco d'Oglio (CR), via Giuseppe Garibaldi civico 25, intera piena proprietà di una unità immobiliare composta da abitazione indipendente su due corpi di fabbrica disposti frontalmente e distaccati da interposto cortile. Un corpo di fabbrica risulta composto da 2 locali di civile abitazione al piano terra e 2 al piano primo, accessibili da scala interna nella porzione posta a nord del cortile. L'appartamento è composto al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, vano scala e al piano primo da vano scala, ripostiglio, disimpegno e bagno; l'altro risulta a destinazione magazzino ed è composto da cantina al piano terra e legnaia non comunicante al piano primo.

Il complesso si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Come indicato nella consulenza tecnica in atti, il bene risulta libero da persone ma non da cose.

Sono state rilevate difformità urbanistiche e irregolarità che necessitano di sanatoria: i relativi costi sono già stati detratti dal prezzo di stima.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Robecco d'Oglio (CR)

- Foglio 11 – Mappale 215 Subalterno 3 – Categoria A/3, classe 1, Cons. Vani 4,5 Rendita Euro 123,17, P.T-1;
- Foglio 11 – Mappale 218 Subalterno 3 – Categoria C/2, classe 1, Cons. Vani 34 mq Rendita Euro 68,48, P.T-1;

Confini ed accesso:

- Confini mapp. 215/3 come di fatto: a nord: vicolo privato di accesso; a est: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 215 parte; a sud: cortile (mapp. 215 parte); a ovest: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 214 parte.

- Confini mapp. 218/3 come di fatto: a nord: cortile (mapp. 215 parte); a est: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 218 parte; a sud: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 233; a ovest: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 216 parte.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si dichiara che la CLASSE ENERGETICA dell'immobile pignorato è F, mentre L'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA è pari a Eph 375.38 kWh/mqa, come da attestato di prestazione energetica valido fino al giorno 26/07/2033 (CODICE IDENTIFICATIVO 1908500003723), allegato ad integrazione alla perizia di stima.

ESTREMI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione pervennero all'attuale proprietario mediante atto di pubblico di compravendita in data 29/01/2002, rep/racc. NN. 6590/397 Notaio Massimo Galli registrato a Cremona in data 04/02/2002 serie 1V e trascritto nella Conservatoria di Cremona il 01/02/2002 ai NN. 1021 Reg. Gen e 701 Reg. Part.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Claudio Montani; relazione di stima del 10/10/2023 da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie, n. 20 é stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli offerenti per visionare l'immobile. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti: tel. 0372.20200 e-mail info@ivgcremona.it .

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art.560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, avv. Monica Nichetti, con studio in Crema (CR) via Ponte Furio n. 16, tel. 0373/500742, cellulare 338/4159072, mail: avv.monicanichetti@gmail.com oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità dei debitori.

Crema, li 17/12/2024

*Il professionista delegato
Avv. Monica Nichetti*