

Avv. Monia Ferrari

Vicolo dei Pettinari, 1 – 26100 Cremona – Tel. e Fax 0372/189024
avv.moniaferrari@gmail.com, PEC: avvmoniaferrari@cnfpec.it Cell. 349/8110766

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 180/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Gop Avv. Nunzia Corini

Promossa da: BCC GESTIONE CREDITI SPA per conto di CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –SOOC. COOP. poi ceduta a **AURORA 2023 SPV S.R.L**

E con l'intervento dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Delegato alla vendita: avv. Monia Ferrari

Avviso di vendita senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

(I esperimento di vendita)

Il sottoscritto avv. Monia Ferrari, con studio in Cremona Vicolo dei Pettinari n. 1, tel. e fax 0372. 189024 (PEC: avvmoniaferrari@cnfpec.it), Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione avv. Nunzia Corini, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza del 18.10.2024 – notificata a mezzo PEC in data 21.10.2024, alla quale si rinvia integralmente

AVVISA

che il giorno **15 aprile 2025 ore 11.30**, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con **modalità telematica sincrona mista**, ai sensi dell'art. 22 DM Giustizia n. 32/2015, dell'unità immobiliare pignorata sottoindicata, che viene venduto a corpo e non misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le seguenti modalità:

- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista delegato, presso lo studio del medesimo professionista corrente in Cremona, Vicolo dei Pettinari n. 1;
- per gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DM n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

DESCRIZIONE DEL BENE ED UBICAZIONE

L'immobile infra descritto sito in **Casalbuttano ed Uniti (CR), via Stradivari n. 9** è stato pignorato con atto notificato su istanza di BCC GESTIONE CREDITI SPA per conto

di CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –SOOC. COOP., già Banca Cremonese Credito Cooperativo soc. coop. poi ceduta a **AURORA 2023 SPV S.R.L.**, vede nominato quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, corrente in Cremona, Via delle Industrie n. 20, tel. e fax 0372/20200 - 0372/800347, e-mail: info@ivgcremona.it, alle seguenti condizioni:

BENI IN VENDITA: LOTTO UNICO

Diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale pluripiano senza ascensore, con annessa cantina al piano sottostrada, il tutto ubicato a **Casalbuttano ed Uniti in Via Stradivari n. 9**, ovvero in zona prevalentemente residenziale del paese.

La struttura portante dell'edificio è in cemento e laterizio, solai di piano in laterocemento; all'appartamento si accede attraverso vano scale comune;

Nel dettaglio l'appartamento ha pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, con tapparelle esterne in plastica, porte interne cieche, zanzariere, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle, zoccolini in legno, soglie in marmo, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaiette del tipo "Gazelle" (vetuste) e scaldabagno per acqua calda sanitaria posto nel bagno; la UIU è dotata altresì di impianto di climatizzazione con uno split nella zona ingresso, impianto Tv ed impianto elettrico risalente alla costruzione dell'edificio.

La cantina, posta al piano s1, ha il pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate, porta in legno, impianto elettrico funzionante e vi si accede attraverso scale comuni e corridoio;

In generale le UIU in oggetto presentano con un grado di finitura e di conservazione da definirsi discreto con alcune parti di murature interne che presentano sfioriture e presenza di muffa e con piastrelle del pavimento rotte in alcuni punti.

Necessita di un trattamento antimuffa nelle zone interessate ed una tinteggiatura generale per risanare gli ambienti oltre che all'ammodernamento degli impianti tecnologici;

Certificazione Energetica: allegata alla perizia dell'esperto estimatore vi è **APE** registrato il 21.06.2024, codice identificativo 190160000/24, Classe Energetica **F**, fabbisogno di 263,80 KWh/mq anno.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casalbuttano ed Uniti (CR):

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Appartamento: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 501 – cat A/3 - classe 2 – 5 vani – 84 mq -Rendita € 126,53 – Via Stradivari n. 9 – P1

Cantina: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 502 – cat C/2- classe 4 – 18 mq - R. € 41,83 – Via Stradivari n. 9 – S1

Riguardo alle VARIAZIONI STORICHE del predetto identificativo catastale si rinvia integralmente alla perizia estimativa del geom. Federico Gazzaniga.

CONFINI DEL LOTTO UNICO: Appartamento: Nord: Vuoto su cortile comune rag.

Mappale 568 - Est: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568 - Sud: prima con altra UIU rag. Mappale 544/p poi con vano scala comune rag. Mappale 544 -Ovest: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568.

Cantina: Nord: cortile comune rag. Mappale 568; Est: prima con altra UIU rag.

Mappale 544/p poi con corridoio comune rag. Mappale 544; Sud: prima con corridoio comune rag. Mappale 544 poi con altra UIU rag. Mappale 544/p; Ovest: cortile comune rag. Mappale 568.

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA:

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, emerge che la scheda catastale NON RISULTAVA CONFORME allo stato attuale dei luoghi a seguito di diversi interventi, pertanto si è proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

presso il Comune di Casalbuttano, si è reperito il NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N 35 del 04/01/1956 e il CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 30/08/1958.

Dalla perizia redatta dal Geom. Gazzaniga a seguito di sopralluogo effettuato in data 13.06.2024 risultava che lo stato dei luoghi NON È CONFORME alle planimetrie allegate alla Pratica edilizia su citata: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità sono sanabili mediante redazione di pratica edilizia in Sanatoria con versamento di sanzione di € 1.000,00.

Tale sale somma sarà a carico dell'aggiudicatario in quanto l'esperto estimatore ne ha tenuto conto nella propria perizia per la valutazione.

ONERI CONDOMINIALI

Nessun onere rilevato e alcuna causa in corso promossa dal condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo effettuato dal geom. Federico Gazzaniga in data 13.06.2024 avvenuto per accesso con l'assistenza del custode nominato IVG

Cremona, l'immobile pignorato risultava essere occupato dalla proprietà composta dal debitore, unitamente alla sua famiglia.

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto all'esecutato tramite le seguenti provenienze e formalità;
Trascrizione n. 5305/3568 del 04/08/2020 Certificato di Denuncia di Successione (atto amministrativo registrato il 31/07/2020 al n. 245976/88888/20 Ufficio del registro di Cremona) in morte del signor xxx, devoluta in forza di legge a favore della moglie signora xxx e dei figli signor xxx, signor xxxx e signora xxx.

Cade in successione la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel NCEU al foglio 12 mappale 544 sub. 4 (ora sub. 501 e 502) Trascrizione n. 8305/5101 del 20/09/2010 compravendita (atto del 17/09/2010 n. 9335/3257 di rep. Notaio Genio Laura) a favore di xxx ed a carico del signor xxx e signora xxx, avente per oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel nceu al foglio 12 mappale 544 sub. 4;

Trascrizione n. 4169/2979 del 27/06/1981 compravendita (atto del 02/06/1981 n. 11462/56666 di rep. Notaio Pettenazzi) a favore del signor xxx e del signor xxx a carico della signora xxx, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel NCEU al foglio 12 mappale 544 sub. 4.

Il tutto come risulta dalla perizia estimativa a cui si rinvia integralmente oltre che dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

PREZZO DI STIMA: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00);

Prezzo base di vendita: € 42.000,00 (euro quarantaduemila /00);

Offerta minima: € 31.500,00 (euro trentunmilacinquecento).

Rilanci in caso di presentazione di più istanze di partecipazione e quindi di gara tra partecipanti: **€ 1.000,00**

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, 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.

**DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

1 - 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:

- 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;
- 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.

2 - 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:

A) in formato cartaceo,

oppure

B) con modalità telematiche.

A1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio dell'avv. Monia Ferrari, sito in Cremona Vicolo dei Pettinari n. 1, previo appuntamento telefonico (0372/189024), **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.

Sulla busta dovranno essere già indicati il nome 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 saranno annotati da parte del professionista delegato.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria e l'URP del Tribunale di Cremona, l'istituto vendite Giudiziari, presso lo studio del professionista delegato alla vendita e sul sito del Tribunale di Cremona nella sezione "Servizi per il professionista delegato – partecipare alle aste – domanda di partecipazione".

B1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE:

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.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal DM del 26.02.2015 n. 32 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

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 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.

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.

A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- 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 (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali.
- 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 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare;

- i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- 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;

- l'entità della cauzione prestata che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'istanza contenente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;

- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 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.

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.

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, il Professionista delegato.

B2) 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), 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), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali.

- 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).

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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 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.

A3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata:

- una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente,
- 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 n. **180/2021**", 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.
- 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.

B3) - 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/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 al 10% 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° 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 Crédit Agricole Cariparma filiale di Cremona, Corso Mazzini n. 2 – **IBAN: ITI12J0623011418000045291790** intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. **180/2021**" con causale: "Versamento cauzione – lotto unico".

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 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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCAA (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.

3) 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.

4) 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.

5) 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;

- 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.

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 (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..

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.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. 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.

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 **due 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 dei 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 c.p.c.

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 è presentata.

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 precedente 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 precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

6) 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.

7) TERMINE e MODALITA' PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e dell'importo delle spese accessorie necessarie per il trasferimento, forfettariamente quantificato, salvo conguaglio, nel 15% del prezzo di aggiudicazione oltre oneri di legge, dedotto l'importo per la

cauzione già versato, **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.

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 indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), 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 disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 al netto delle spese prededucibili.

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 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.

Le spese relative alle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato con la procedura esecutiva di cui in epigrafe sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione.

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.

- L'aggiudicatario potrà essere autorizzato 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..

Infine, si avverte che l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c. potrà chiedere, anche informalmente, l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt.605 ss. entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

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 sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) Pubblicazione per estratto sul "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, 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Ferrari