

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N° 121/2023,  
Giudice dell'Esecuzione **GOP avv. Lucia Valla**,

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

#### **I<sup>^</sup> Esperimento**

La sottoscritta, Avv. Monica Nichetti, con studio in Crema (CR) via Ponte Furio n. 16, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione come da ordinanza del 18/10/2024 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno **18/04/2025 alle ore 16.00**, per gli offerenti cartacei presso la **SALA D'ASTE** istituita all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Crema, in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n.4, e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del Portale del Gestore della vendita telematica <http://ivgcrema.fallcoaste.it>, si procederà alla **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (art.22 D.M. Giustizia 32/2015)** degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto notificato in data 04/08/2023, secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**: composto da
- 2) Il **PREZZO BASE** è di € **74.000,00= (settantaquattromila/00)**.
- 3) Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a 1/4 del prezzo base. L'**OFFERTA MINIMA** quindi non inferiore ad € 55.500,00= (cinquantacinquemilacinquecento/00).
- 4) **RILANCIO MINIMO** in aumento in caso di gara € 2.000,00 (duemila/00). Il tempo di rilancio massimo è di 2 minuti.
- 5) Le **OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)**, dovranno essere presentate previo appuntamento telefonico, in busta chiusa, entro le **ore 13:00** del 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.
- 6) Le **OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITÀ TELEMATICA** dovranno essere presentate nei modi sotto indicati e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), **entro 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. 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato oggetto della stima è sito in Comune di Palazzo Pignano (CR), Frazione di Scannabue, in via Fulcheria civico 30; si tratta di una intera piena proprietà di un appartamento al primo piano di tre locali più servizi, provvisto di due balconi, facente parte di una palazzina condominiale denominata "Palazzina Rosa D" di tre piani fuori terra (non dotata di ascensore) e di cantina e box al seminterrato, con accesso carrale dalla via Fulcheria.

Il box ha accesso carrale comune attraverso area privata al civico 38.

E' composto da un piccolo ingresso, locale soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una matrimoniale con balcone e un bagno.

Il complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Come indicato nella consulenza tecnica in atti, il bene non risulta occupato.

Sono state rilevate difformità urbanistiche e irregolarità, sanabili i cui costi sono stati stimati in Euro 2.232,00= circa, da riverificare in sede di presentazione della pratica comunale.

Tale spesa è stata decurtata dal prezzo di stima.

### **CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Appartamento: mq 74,60

Balconi: mq 3,55

Cantina: mq 1,35

Box: mq 19,34

### **REGOLARITA' EDIFICATORIA**

L'edificazione è avvenuta mediante:

- concessione edilizia gratuita N°13 Reg.Gen. N.2530/990
- concessione edilizia con contributo del 01/02/1996 prot.N.1544 N°CE 230;
- variante in corso d'opera N.3220/990.

L'esperto stimatore ha rilevato che la scheda catastale dell'APPARTAMENTO non è conforme allo stato di fatto dei luoghi della proprietà esclusiva per piccole varianti interne planimetriche, e pertanto ha provveduto a presentare aggiornamento catastale rappresentante lo stato di fatto dei luoghi.

La CANTINA è risultata conforme allo stato di fatto, ma si è provveduto ad accatastare l'appartamento e la cantina separatamente, come da normativa catastale attuale, con la formazione di due unità distinte; pertanto i dati catastali riportati in pignoramento sono diversi dai nuovi dati catastali.

La scheda catastale del BOX non è risultata conforme allo stato dei luoghi per quanto attiene alle tre finestre esterne non rappresentate correttamente in planimetria; ha quindi proceduto a presentare aggiornamento catastale rappresentante lo stato di fatto dei luoghi.

### **ABUSI SANABILITA' E COSTI**

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti irregolarità:

- lieve difformità urbanistica ed edilizia dell'APPARTAMENTO per diversa dimensione della porta finestra della camera;
- non conformità urbanistica ed edilizia del box per modifica di divisione interna del box e modifica aperture verso intercapedine.

Al fine di sanare tali difformità il totale complessivo previsto dall'esperto stimatore per spese tecniche e sanzione è di Euro 2.232,00= circa, oltre diritti di segreteria e oneri accessori) da verificare in sede di presentazione della pratica comunale.

L'incidenza delle opere in sanatoria è stata calcolata risucendo il prezzo base d'asta.

## **VINCOLI E ONERI**

Pertinenze: box e cantina al seminterrato.

Nella vendita è altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato del quale le unità immobiliari suddette fanno parte e dell'intero complesso, ivi inclusi il terreno su cui insiste il fabbricato stesso e l'annesso cortile censiti al mapp.522 del Foglio 9, le fondamenta, le scale, il tetto e tutto quanto indicato nell'art.1117 e segg. del Cod. Civ.

E' altresì compresa la servitù di passo carraio a favore del fabbricato insistente sul Mapp.522 del Foglio 9 per l'accesso ai boxes del fabbricato stesso ed a carico di parte dell'area cortilizia comune dello scivolo di accesso ai boxes interrati a parte del Mapp.487, area facente parte del Condominio comprendente le Palazzine A e B con cortile a parte del Mapp.487 e corpo boxes al Mapp.500, con concorso nelle spese di manutenzione in ragione di 1/3 a carico del fabbricato al Mapp.522 e in ragione di 2/3 a carico del condominio comprendente le palazzine A e B.

## **ONERI CONDOMINIALI**

Sussistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, e quantificate in Euro 406,66 per l'esercizio 2022, ed Euro 473,80 per l'esercizio 2023.

E' stata quantificata una spesa straordinaria già realizzata e non pagata (inserita nel consuntivo 2023) che ammonta ad Euro 416,85.

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

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO:**

Catasto Fabbricati Comune di Palazzo Pignano – Frazione di Scannabue (CR)

- Foglio 9 – Mappale 522 Subalterno 502 – Categoria A/2, classe 4, Cons. Vani 5 Rendita Euro 335,70, P.1-S1, via Fulcheria snc;
- Foglio 9 – Mappale 522 Subalterno 18 – Categoria C/6, classe 4, Cons. 37 mq Rendita Euro 82,17, P.S1, via Fulcheria snc.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE:** Catasto Fabbricati Comune di Palazzo Pignano – Frazione di Scannabue (CR)

- Foglio 9 – Mappale 522 Subalterno 503 – Categoria A/2, classe 4, Cons. Vani 5 Rendita Euro 335,70, P.1, via Fulcheria n.30;
- Foglio 9 – Mappale 522 Subalterno 504 – Categoria C/2, classe 2, Cons. 5 mq, Rendita Euro 6,46, P.S1, via Fulcheria n.30
- Foglio 9 – Mappale 522 Subalterno 18 – Categoria C/6, classe 4, Cons. 37 mq Rendita Euro 82,17, P.S1, via Fulcheria n.38.

Il tutto come da visura catastale.

Si precisa che la rendita catastale indicata è rendita proposta suscettibile di aggiornamenti da parte del Catasto.

## **CONFINI ED ACCESSO:**

- Confini dell'appartamento: a Nord, appartamento sub 501 e vano scala comune; a Est, vuoto sul cortile comune mapp.522; a Sud, con ragioni al mapp.521 a muro di fabbrica comune; ad Ovest, vuoto sul cortile mapp.520 e su passaggio pedonale comune.
- Confini della cantina: a Nord, corridoio comune; ad Est, corridoio comune; a Sud, con cantina di terzi; ad Ovest, con intercapedine e con corridoio comune.
- Confini del box: a Nord, cantina sub 11 e box sub 17 di terzi; ad Est, con il box 17 e con cortile comune mapp.522; a Sud, con ragioni al mapp.521 a muro di fabbrica comune; ad Ovest, con intercapedine.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si dichiara che la CLASSE ENERGETICA dell'immobile pignorato è E, mentre L'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA è pari a Eph 178,83 kwh/mq anno, come da attestato di prestazione energetica valido fino al giorno 28/06/2034 (CODICE IDENTIFICATIVO 1906600005624), 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 29/04/2003, rep/racc. NN. 170385/18277 Notaio Fausto Biotti e trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 13/05/2003 al Reg. Gen.9245 e Reg. Part.5153.

## **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Geom. Angelo Schiavini con studio in Crema, via Monte di Pietà n.2/4; relazione di stima del 09/09/2024, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne ogni aspetto materiale e giuridico del bene, emerge tra l'altro che:

- ABUSI/IRREGOLARITA' EDILIZIE: sono state riscontrate delle difformità e non conformità urbanistiche, come meglio specificato nella perizia di stima, sanabili e decurtate dal prezzo;
- STATO DI POSSESSO: l'unità in questione non è occupata;
- PROBLEMATICHE: sono state riscontrate percolazioni di acqua dalla terrazza soprastante segnalate all'Amministratore di Condominio;

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Geom. Angelo Schiavini, che l'offerente dichiara di conoscere e che è reperibile sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio per tutto quel che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

## **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, n. 4 è 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. 0373.80250 e-mail [ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com) – su [www.crema.astagiudiziaria.com](http://www.crema.astagiudiziaria.com).

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>).

\*\*\*\*\*

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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

## *A1 – 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](http://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*

Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità SINCRONA MISTA.

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 dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, in busta chiusa, entro le **ore 13:00** del 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 dovranno essere depositate presso lo Studio del professionista Delegato, previo appuntamento telefonico, e sulla busta, a cura del Delegato o di un suo incaricato, dovranno essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, il numero della Procedura, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto Ministeriale del 26/02/2015, N.32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “**Manuale Utente**” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

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 sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione N.2871 del 12/04/1988 e N.8951 del 05/05/2016, non sono ammesse alla partecipazione

in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato.

La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nei modi sotto indicati e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **entro 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. **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.**

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.**

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

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", che troverà sul Portale delle Vendite telematiche o sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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](mailto: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).

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 del Tribunale;

- 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.

#### *AA - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA*

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo mediante il pagamento del bollo digitale (attualmente pari a € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000) - 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:

- le complete generalità dell'offerente, ovvero: 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.

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 del Tribunale;

- 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.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", a mezzo carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nell'ammontare sopra indicato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei servizi Telematici del Ministero.

#### *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 PEI RGE 121/2023" di importo pari almeno al 10% (DIECI) 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.

Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto titolo.

- 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.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., così come precisato e confermato nelle sentenze della Corte di Cassazione N.2871/1988 e N.8951/2016, NON sono ammesse alla partecipazione all'asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.p7m):

- 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% (dieci 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<sup>o</sup> 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 08 N 060 4556 8400 00 00 5006 020 intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA PEI RGE 121/2023" con causale: "Versamento cauzione" e allegare copia della carta d'identità in corso di validità**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**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.
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto ed il codice fiscale del coniuge.
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., così come precisato e confermato nelle sentenze della Corte di Cassazione N.2871/1988 e N.8951/2016, NON sono ammesse alla partecipazione all'asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

#### *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 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 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, 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'acquisito 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. 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.

Qualora si presentata un'unica offerta criptatae/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinata la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il 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.

Il Professionista Delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita.

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 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..

#### *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 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.

#### *A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO SALDO PREZZO*

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è 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. Si precisa che detto termine NON è soggetto a sospensione feriale.

### B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1- Salvo quanto disposto al successivo punto 2, l'Aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla data di vendita, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, e, comunque, nella misura che sarà indicata al momento dell'aggiudicazione in base all'atipologia di acquisto, salvo conguaglio, mediante N. 2 bonifici bancari distinti da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva intestato come infra, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, o in alternativa con distinti assegni circolari non trasferibili – o vagli apostali equivalenti – entrambi intestati a *TRIBUNALE DI CREMONA PEI RGE 121/2023*. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato gli originali delle quietanze dei bonifici rilasciate dal proprio istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario sia una società avrà l'obbligo di comunicare eventuali variazioni societarie successive all'aggiudicazione.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1).

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, 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 somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione, o delle rate già versate, 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..

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (*cf* art. 509 c.p.c.).

B4- Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario -ai sensi dell'art. 585, co.4, c.p.c., deve fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

#### B5-OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

Nell'ipotesi in cui il procuratore delegato, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta per persona da nominare, dovrà dichiarare dal Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. la documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### B6- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

Il creditore che è rimato assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

#### C1 – CONDIZIONI GENERALI.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppure 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, negli atti del fascicolo processuale, nell'ordinanza di delega nonché nel presente avviso.

#### C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ'.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò

tenuto conto nella valutazione dei beni.

### C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega.

L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

### C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE.

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

### C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata.

Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

### C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA.

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

### C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Si informa che l'art. 30, 2° 11 comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

### C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI.

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le

iscrizioni, le trascrizioni e le altre gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr art. 570 c.p.c.).

#### C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

#### C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

Qualora l'aggiudicatario ne faccia espressa richiesta entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui all'art. 560 c.p.c., così come modificato dall'art. 18 *quater* della Legge n. 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 artt. 605 ss. c.p.c., dovrà pervenire a mezzo email o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, co. 3, c.p.c. l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo email o PEC entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

#### C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

#### C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE.

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

#### C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI.

Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

#### C17 – RINVIO DELLA VENDITA.

In base al disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.. Il consenso deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Professionista Delegato può sospendere la vendita solo se autorizzato in tal senso dal Giudice

dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI.

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

#### C19- REGIME FISCALE DELLA VENDITA.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Ad oggi, fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario), l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario -ai sensi dell'art. 1, co. 497, Legge 23.12.2005 n. 266- potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, co. 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo presso, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 dell'8.04.2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di carta d'identità in corso di validità.

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita: inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero (PVP)** <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui siti gestiti dalla società Astalegale.net [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), e sulla rivista "Newspaper aste Tribunale di Cremona".

\*\*\*

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](mailto:avv.monicanichetti@gmail.com) oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità dei debitori.

Crema, li 27/01/2025

*Il professionista delegato  
Avv. Monica Nichetti*