

Anna Scartabellati
Avvocato
Via Viviani n.2
26013 CREMA (CR)
tel. 3478690977 - fax 0373256636
anna.scartabellati@libero.it
anna.scartabellati@crema.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare **n.37/2024** R.G.E.

G.O.P. Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Nunzia Corini**

Promossa da

ING BANK N.V., con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi), Bijlmerdreef 106, e sede secondaria in Milano (MI) Via Fulvio Testi n. 250 (C.F. e P. IVA n. 11241140158) iscritta presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1446792, in persona dei legali rappresentanti, rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Pelucchi (C.F. PLCLRA81H59F205U - PEC laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Silvio Duse (C.F. DSUSLV73E01F205G - P.E.C. silvio.duse@crema.pecavvocati.it - FAX 0371 426869), in Via Boldori n.18, Crema.

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (I Esperimento)

Il sottoscritto **Avv. Anna Scartabellati** con studio in Crema, Via Viviani n.2, -è stato delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 13.12.2024, comunicata in data 16.12.2024,

- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

avvisa

che il giorno **18 Aprile 2025 alle ore 9.00** nel suo Studio in Crema, Via Viviani, n. 2, piano terra per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

vendita senza incanto

dell'immobile di seguito descritto, pignorato con atto in data 23.02.2024, ad istanza di ING BANK N.V., secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.

2. Il prezzo base del LOTTO è di € 96.000,00=;

3. **La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista - le domande di partecipazione alla vendita possono essere presentate sia telematicamente, sia mediante deposito della busta cartacea.** Il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.

L'offerta é irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata.

Domanda di partecipazione analogica

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa** presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita, avv. Anna Scartabellati, con studio in Crema, Via Viviani, n. 2, **dal lunedì al venerdì, previo appuntamento, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita** a pena di inefficacia. La dichiarazione di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito e pertanto se è inferiore ad €72.000,00= e dovrà contenere le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.). L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il professionista delegato, mandato notarile nel termine di legge. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito

dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, così intestato “**Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.37/2024**” oppure assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa). Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa. L'offerente indicherà, altresì, il termine di versamento del saldo prezzo (con indicazione del giorno del calendario), come richiesto per l'offerta telematica.

Domanda di partecipazione telematica

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sezione FAQ.

Il gestore incaricato della vendita telematica è Astalegale.net e il Portale è www.spazioaste.it. L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, cliccando sul pulsante “invia offerta” presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel Portale predetto, www.spazioaste.it. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art.571c.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.

Anche l'offerta telematica dovrà essere in regola con l'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di €16,00; l'offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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 dovrà contenere tutti i dati indicati sopra nell'offerta cartacea, le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. - in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria -, il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge, in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il professionista delegato, mandato notarile nel termine di legge. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e comunque tutti quelli richiesti dal modulo ministeriale "offerta telematica".

L'offerta dovrà contenere l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; 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.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all’offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell’apertura delle buste; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa; le coordinate bancarie per effettuare il bonifico della cauzione sono **IBAN IT66R0604556840000005006040**; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa. Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo di presentazione delle offerte.

L’offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. Quando l’offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate le quote di partecipazione e deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

4. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. 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 un invito a connettersi al proprio portale. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibile 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.

In caso di un’unica offerta (art.572 c.p.c.) se l’offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente quando

si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Qualora siano presenti più offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €3.000,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Sono salve le disposizioni di cui all'art. 573 cpc: se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile sopra indicato, non si fa luogo alla vendita, ma si procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene 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. Se il prezzo offerto all'esito della gara, è inferiore al valore dell'immobile indicato, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione) ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

5. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'avvocato delegato il prezzo e le spese di trasferimento, che saranno versati sul conto corrente intestato alla procedura; oppure, se nella procedura è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, dovrà essere versato direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art.587 cpc. Il termine per il saldo prezzo, alla luce della Sentenza n. 18421/2022 della Corte di Cassazione, non è soggetto a sospensione feriale.

- Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 7 D.M., 25.05.1999, n. 313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n. 711, oltre a quella

relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura; detto importo indicativo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento; l'importo delle spese successive alla vendita, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice e ne verrà data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario o assegnatario.

L'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art.585 c.p.c. (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, 4, tel.037380250 - fax0373.82039, e-mail: ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione/richiesta all'avvocato delegato.

- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, secondo il modello adottato dal Tribunale di Cremona, con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

- Si avverte, altresì, l'aggiudicatario o l'assegnatario che ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI e

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di unità immobiliare in proprietà superficaria nel complesso condominiale denominato "Condominio Gaetta" sito in Ripalta Guerina (CR), Via Tronca, 1, e precisamente è un appartamento da terra a cielo su tre piani con accesso da portico comune e box al piano terra, oltre alle quote di comproprietà degli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare è composta da: atrio d'ingresso esclusivo e cantina al piano terra, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e veranda al primo piano, bagno, disimpegno, due camere ed un terrazzo al secondo piano, autorimessa al piano terra. Annesso ai fabbricati vi è area cortilizia di pertinenza ad uso di cortile comune al piano terra nella zona retro per accesso ai box, e sul fronte fabbricato per il collegamento interno di tutte le unità immobiliari del condominio.

Competono all'unità immobiliare le quote millesimali dei beni e parti comuni dell'edificio per la quota di 88,386/1000. L'accesso pedonale principale all'unità immobiliare avviene dalla Via Tronca per l'accesso pedonale direttamente su portico comune e dalla via Della Chiesa per l'accesso carraio al cortile frontale ed al cortile posto sul retro del fabbricato.

Nelle parti comuni è ricompresa anche area a giardino identificata al foglio 3 con la particella 224 e detta area, così come riportato anche nell'atto di provenienza, Notaio Andrea Confalonieri di Pandino del 29 settembre 2015 rep. 22687/12462 in capo all'esecutata, è stata assegnata in uso e godimento perpetuo, esclusivo e trasmissibile, in porzione a ciascuno dei dodici condomini, pur rimanendo lo stesso di proprietà condominiale. La porzione in uso a questa unità immobiliare risulta evidenziata nella planimetria allegata all'atto Notaio Pierfelice Sarta di Crema del 3 dicembre 1998 rep. n. 95793/15611.

Si dà atto altresì che all'appartamento di cui al mapp. 69/509 competono l'uso ed il godimento perpetui, esclusivi e trasmissibili di una porzione di portico antistante l'ingresso, pur rimanendo lo stesso di proprietà condominiale.

- Sui beni oggetto di pignoramento grava l'onere derivante dal diritto di superficie dell'esecutata della durata di anni 99 decorrenti dal 08/04/1994 (rinnovabile per altri 99 anni), data di stipula della Convenzione per concessione e regolamentazione del diritto di superficie ai sensi della L.865/1971, come descritto e recepito dall'assegnatario iniziale e dante causa dell'odierna esecutata con l'atto di assegnazione in data 03/12/1998 a rogito Notaio Pierfelice Sarta. Il Comune di Ripalta Guerina è titolare della proprietà dell'area.

- L'unità immobiliare è inserita in complesso immobiliare condominiale, "Condominio Gaetta" corrente in Ripalta Guerina via Tronca n. 1, da documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio, Sistema di Mario Verardi e C. S.A.S., alla data del 19.11.2024, risultano le seguenti spese condominiali non pagate: gli arretrati degli ultimi due esercizi approvati ammontano ad € 85,59 riferiti alla rata scaduta il 30/10/2024 non pagata; entro la fine dell'anno 2024 sono previste altre due rate per l'ulteriore importo complessivo di €171,18.

DATI CATASTALI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di RIPALTA GUERINA:

Abitazione con cantina al piano S1: Foglio 3 - Particella 69 - Sub 512, Via Tronca 1, piano T-1-2 – cat A/2 – cl 1 - vani 7, Sup. catastale mq 121,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 120,00 – R=€ 289,22;

Box: Foglio 3 - Particella 69 - Sub 503, Via Della Chiesa s.n.c. (Ex via Tronca 4), piano T – cat C/6 – cl 3 – mq 14,00, Sup. catastale mq 14,00 – R=€ 26,03.

La porzione pignorata, fabbricato residenziale, deriva da:

-) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2011 Pratica n. CR0194402 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90400.1/2011);
-) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2010 Pratica n. CR0105249 in atti dal 21/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10510.1/2010);
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2002 Pratica n. 9600 in atti dal 31/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 520.1/2002);
-) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1998 in atti dal 21/12/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n.10965.1/1998);
-) VARIAZIONE del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02643.1/1997).

La porzione pignorata, fabbricato uso box, deriva da:

-) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
-) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1998 in atti dal 21/12/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 10965.1/1998);
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/1997 in atti dal 12/05/1998 RETTIFICA D'UFFICIO CLASSAMENTO DOCFA (n. A02643.2/1997);
-) VARIAZIONE del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02643.1/1997);

L'area su cui sorge il fabbricato residenziale e box particella 69 deriva da:

-) FRAZIONAMENTO del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 (n. 3077.1/1996);
-) VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 (n. 3077.1/1996);
-) TIPO MAPPALE in atti dal 29/03/1994 (n. 4721.1/1994);
-) Impianto meccanografico del 03/10/1975.

Dalla data del 09/11/2015 non ha subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale. La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza.

Confini:

Unità immobiliare appartamento (alloggio 2) al piano terra, in solo corpo, sono così materializzati:

nord: foglio 4 particella 69 sub. 503 box stessa proprietà;

est: foglio 4 particella 69 sub. 504 e 516 altra proprietà;

sud: foglio 4 particella 69 sub. 501 portico comune;

ovest: foglio 4 particella 68 altra proprietà e via Tronca.

appartamento (alloggio 2) al piano primo, in solo corpo, sono così materializzati:

nord: vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;

est: foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà;

sud: foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà e vuoto su foglio 4 particella 233 altra proprietà;

ovest: foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.

appartamento (alloggio 2) al piano secondo, in solo corpo, sono così materializzati:

nord: vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;

est: foglio 4 particella 69 sub. 518 altra proprietà;

sud: vuoto su foglio 4 particella 69 sub 512 stessa proprietà;

ovest: foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.

box al piano terra, in solo corpo, sono così materializzati:

nord: foglio 4 particella 223 cortile comune;

est: foglio 4 particella 69 subalterno 504 altra proprietà;

sud: foglio 4 particella 69 subalterno 512 stessa proprietà;

ovest: foglio 4 particella 68 altra proprietà. Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

Regolarità catastale

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di trasferimento della proprietà del 18/07/2008 e 29/09/2015, è regolare con la situazione ante vendita; allo stato attuale la planimetria catastale esistente è conforme alla situazione rilevata in loco dell'unità pignorata appartamento al piano Terra, Primo e Secondo con cantina al piano terra e box al piano terra.

Regolarità urbanistica

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato costruito nel periodo compreso tra il 25/10/1994, data rilascio Concessione Edilizia n. 94/94 ed il 30/11/1999 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, di seguito elencate:

- Concessione edilizia n. 94/94, protocollo n. 1178 del 25/10/1994;
- Concessione edilizia n. 10/96 prot. n. 1251/96 del 24/06/1997, variante in corso d'opera alla C.E. 94/94;
- Autorizzazione edilizia n. 18/96 prot. n. 1939/96 del 23/03/1998;
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 28/07/1997 al prot. n. 1229;
- Autorizzazione di abitabilità in data 30/11/1999 riferita alla C.E. 94/94.

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio, come indicato nella relazione estimativa del geom. Tedoldi del 19.11.2024.

- L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è provvista di certificato di abitabilità e delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90). Autorizzazione di abitabilità in data 30/11/1999 riferita alla C.E. 94/94.

DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di piccole opere edilizie difformi che rientrano nei casi delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34/Bis comma 2-bis ai sensi del DPR 380/2001 per la parte privata. Si tratta delle porte interne di collegamento tra la cantina del piano terra ed il box del piano terra e la porta di collegamento tra il box ed il ripostiglio sottoscala.

Il perito non ha segnalato altre modifiche.

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica degli edifici valido fino al 11/08/2025, n. 19082000006/15, soggetto certificatore, Lucia Gravaghi, Classe energetica G 353,11 Kwh/mq anno (cfr. Allegato n.17 della perizia).

ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile è in piena proprietà superficaria dell'esecutata per Atto di cessione di quota di beni immobili, a rogito Notaio Andrea Confalonieri Notaio in Pandino in data 29/09/2015, atto n.22687 di repertorio e n.12462 di raccolta, trascritto a Lodi in data 01/10/2015 ai nn. 12921/8150.

L'acquisto di quota indivisa del diritto di superficie è avvenuto con Atto di compravendita, a rogito Notaio Pierfelice Sarta Notaio in CREMA in data 18/07/2008, atto n.121453 di repertorio e n.26521 di raccolta, registrato a Crema il 22/07/2008 al n. 4236 serie 1T e trascritto a Lodi in data 23/07/2008 ai nn. 15008/8496.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l. di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, n. 4 è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile in giorni e orari da concordare. 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 - su www.crema.astagiudiziaria.com.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 28 Febbraio 1985, n. 47, al D.P.R. 6.6.2001 n. 378 e 380 e al Decreto legge 30 Settembre 2003, n. 269 e succ. modificazioni e integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non dichiarati 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.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 cpc: 1) pubblicazione su "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 2) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 3) pubblicazione per estratto su il Newspaper aste Tribunale di Cremona.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, che 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 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 del 13.12.2024. La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale **Avv. Anna Scartabellati** con studio in Crema, Via Viviani, n. 2 - 26013 Crema (CR) – Telefono:3478690977, fax: 0373.256636 mail: anna.scartabellati@libero.it oppure dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando il sito internet www.astalegale.net.

Crema - Cremona, lì 17.01.2025.

Il Professionista Delegato

- Avv. Anna Scartabellati-