

TRIBUNALE DI CREMONA

AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.139/2023

Promossa da: INTRUM ITALY S.P.A., difesa dall'Avv. Bartolomeo Rampinelli Rota e domiciliata ai fini del presente procedimento presso il proprio Studio sito in Via Vittorio Emanuele II n.1, Brescia (BS)

Contro: - OMISSIS –

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
(primo esperimento)**

La sottoscritta Dott.ssa Beatrice Bellini, Dottore Commercialista con studio in Cremona (CR), Via Luigi Miradori n.8 Delegata alle operazioni di vendita degli immobili pignorati di seguito indicati. Visto l'art. 591 bis c.p.c

AVVISA

che **verrà posto in vendita, in UNICO LOTTO, il bene immobile** così come meglio identificato di seguito:

- N.1 Unità immobiliare a destinazione residenziale in tipologia a cortina sita in via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47 presso il Comune di Pessina Cremonese (CR) disposta su tre livelli (terra, primo e soffitta) nei quali trovano ubicazione: al piano terra ingresso/soggiorno, la cucina con piccolo ripostiglio sottoscala ed il locale igienico; al primo piano due camere da letto; al secondo piano ampia soffitta.

L'immobile risulta catastalmente identificato come di seguito:

- **foglio 4, mappale 38, Via San Felice n.42 categoria A/3, cl. 2, vani 5,5 sup. 123 m², superficie totale escluse aree scoperte 123 m² rendita Euro 312,46** sito in Via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47 presso il Comune di Pessina Cremonese (CR)

Valore di stima: Euro 23.500,00

DA' AVVISO CHE

L'immobile della presente procedura esecutiva, verrà posti in vendita con la modalità della

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Innanzi a sé, **presso la SALA ASTE in Cremona, Via delle Industrie n.20 (presso IVG di Cremona) alle ore 17,30 del giorno 29 Aprile 2025 se con prezzo base di €17.625,00**

– al quale andranno aggiunte le imposte di legge vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento – alle condizioni di seguito riportate.

Si avvisano i potenziali acquirenti che possono essere presentate offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base, pertanto l'offerta minima che potrà essere ammessa sarà di € 13.218,75 somma al di sotto della quale l'offerta sarà dichiarata inefficace ex art. 571 cpc.

INFORMAZIONI RELATIVE AL LOTTO POSTO IN VENDITA

a) CONFINI

A nord prima e dopo salto rientrante, ragioni di cui al mapp.37

Ad est dapprima con area di ragioni mapp. 37 poi, per salto sporgente, fabbricato di ragioni mapp. 39

A sud la via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani

Ad ovest fabbricati di ragioni mapp. 31 e 30

b) REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA: Dalla ricerca e verifica catastale svolta dal perito nominato, non risultano essere presenti pratiche edilizie relative alla richiesta formulata, come da nota rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pessina Cremonese di cui al prot. 1770/6.3 datata 13 maggio 2024.

Tuttavia il perito, nel proprio elaborato al quale integralmente si rimanda, ritiene l'immobile legittimo in quanto antecedente al 01/09/0967 e previa verifica di rispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

c) PROVENIENZA Si dà atto che il compendio immobiliare è pervenuto all'esecutato in forza di atto fra vivi-compravendita a rogito del Notaio Langella Antonio da Salò (BS), Notaio in Salò, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brescia, del 31/01/2008 rep. N.7075/567 trascritto il 08/02/2008 ai n. 1503/904 a cui si rimanda.

d) PRESTAZIONE ENERGETICA Si dà atto che il compendio immobiliare come sopra

individuato è munito di Attestazioni di Prestazione Energetica n. 190700000824 valido fino al 28/06/2034

e) STATO DI POSSESSO il Perito, alla data del sopraluogo, ha rilevato che il compendio fosse libero da persone ma parzialmente occupato da masserizie e qualche elemento di arredamento.

f) SPESE CONDOMINIALI Trattandosi di unità terra-cielo, il perito non evidenzia l'esistenza di un condominio costituito, né la presenza di spese condominiali arretrate.

g) RELAZIONE DI STIMA

Il perito nominato, Arch. Romano Alessandro Ruggeri, ha provveduto a depositare la sua relazione di stima datata 10/06/2024, parte integrante del presente bando, che deve essere sempre consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la consistenza, l'esistenza di eventuali oneri, nonché per avere notizie più approfondite in merito a completezza e regolarità catastale ed urbanistica, oltre gli ipotizzabili costi di sanatoria (se possibile), eventuali abusi edilizi o altro.

h) CONDIZIONI DI VENDITA gli immobili sono posti in vendita nella consistenza, ed in ogni aspetto materiale e giuridico indicati nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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). La vendita forzata 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 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 degli anni precedenti non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, co.2, disp. Att. Cc.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; Chiunque, ad esclusione del debitore, può presentare offerte personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; il procuratore che fosse risultato aggiudicatario per persona da nominare dovrà

dichiarare, entro tre giorni dallo svolgimento dell'esperimento il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato con l'avvertenza che, in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva **a nome del procuratore.**

Non sono ammesse alla partecipazione in asta offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un Avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE

- **Domanda di partecipazione cartacea**

1. MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto **devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente la data della vendita** presso lo studio del Professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Beatrice Bellini, sito in Cremona (CR) Via Luigi Miradori n.8 previo appuntamento concordabile telefonicamente al numero 3398198210 nonché tramite mail all'indirizzo bellini@studiobellini.cloud.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, orari immutati.

Oltre tale scadenza, l'offerta sarà ritenuta inefficace.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Sulla busta devono essere indicati solamente nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, data ed ora del deposito e la data della vendita, senza alcuna ulteriore indicazione. All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inefficacia, fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente nonché, a titolo di cauzione, ed inserito nella busta, assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E CREMONA"** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Il modulo prestampato predisposto dal Tribunale di Cremona con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (**principio applicato anche in caso di offerta presentata con modalità telematica**), è disponibile in formato editabile sul sito del Tribunale di Cremona www.tribunale.cremona.giustizia.it, nonché in formato cartaceo presso l'ufficio U.R.P. del Tribunale di Cremona nonché presso gli uffici del nominato Custode Giudiziario IVG di Crema.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere apposta n.1 marca da bollo di Euro 16,00.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente), nonché l'indicazione del codice fiscale e della partita

IVA (se presente);

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.);
- le eventuali agevolazioni fiscali richieste specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di Legge per beneficiarne;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante ed, all'udienza, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. aggiornato a non più di dieci giorni prima del deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- I dati identificativi del bene al quale è rivolta l'offerta proposta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia, in ogni sua parte, comprensiva delle eventuali integrazioni (se esistenti)
- il prezzo offerto (non inferiore ad un quarto del prezzo base a pena inefficacia dell'offerta stessa);
- In caso di plurimi aggiudicatari intestatari, l'offerta dovrà contenere la sottoscrizione di ognuno con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire.

E' comunque onere dell'offerente informare circa eventuali variazioni intervenute nel frattempo.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni;

- **Domanda di partecipazione telematica**

Preliminarmente, chi volesse partecipare attraverso la modalità telematica dovrà accedere al Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> prendendo visione delle modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del DM Giustizia n.32/2015 pubblicate nello stesso portale nonché del Manuale Utente ivi pubblicato; si dovrà, inoltre, prendere visione del D.M. n.32 del 26/02/2015, artt. 12 e seguenti.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal PVP.

1. MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche e lo svolgimento delle aste dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 32 del 26/02/2015 artt. 12 e segg. Nonché depositate secondo le indicazioni riportate dal Manuale Utente pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

Il presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'offerente oppure, in alternativa, uno degli offerenti o il Legale Rappresentante in caso di società/ente, o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 cpc.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire entro e non oltre le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente la data della vendita.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, orari immutati.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di 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 restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se le operazioni sopra citate non verranno completate entro il termine fissato, motivo per il quale si raccomanda di iniziare il procedimento di accreditamento ed inserimento con largo anticipo.

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 PEC per la vendita telematica avente i requisiti di cui all'art. 2, co.I, lettera n) DM 32/2015 oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella PEC seguendo le istruzioni riportate sul citato portale.

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 (vedasi paragrafo relativo al contenuto), unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

La domanda, redatta con modalità informatica dovrà essere:

- in regola con l'imposta di bollo di euro 16,00 da pagare con le modalità telematiche previste dal "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito pst.giustizia.it;
- dovrà essere munita di fotocopia del documento di identità e codice fiscale

dell'offerente-i/presentatore-i in formato .pdf ovvero pdf.P7M;

- dovrà, inoltre, essere corredata da idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta.

La domanda dovrà contenere, tra gli altri:

- le complete generalità dell'offerente, nonché l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.);
- le eventuali agevolazioni fiscali richieste;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. datato non oltre un mese dal deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- il prezzo offerto (non inferiore ad un quarto del prezzo base a pena inefficacia dell'offerta stessa);
- Idonea documentazione attestante il versamento della cauzione (che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto), nonché data, orario e CRO del bonifico effettuato per il suo versamento sul conto corrente recante **Iban IT220056961140000011267X50** aperto presso Banca Popolare di Sondrio – filiale 189 Succursale di Cremona, Via Dante 149/A, intestato a **"PROCEDURA ESECUATIVA IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E CREMONA"** con causale "versamento cauzione";
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e di ogni suo allegato;
- Indicazione dell'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

Il presentatore dell'offerta deve compilare le informazioni richieste dal modulo "Offerta telematica" che troverà sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito <https://ivgcremona.fallcoaste.it>: per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica con il modulo che troverà sul portale PVP o sul sito <http://ivgcremona.fallcoaste.it>, si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it o aste@fallco.it, oppure contattare l'IVG di Cremona al numero 0372/20200.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'offerente che abbia optato per la partecipazione con modalità cartacea, dovrà recarsi personalmente presso la Sala Aste dell'IVG di Cremona, come individuata nella prima pagina; L'offerente che abbia optato per la partecipazione con modalità telematica riceverà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale dal gestore della vendita telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito sarà, altresì, trasmesso a mezzo SMS al recapito mobile indicato nella predetta offerta. Per la connessione al portale del Gestore (<http://ivgcremona.fallcoaste.it>) saranno necessarie le credenziali di accesso personale in possesso dell'offerente.

All'udienza sopra fissata, previo collegamento telematico al portale del Gestore, saranno aperte sia le buste cartacee che quelle telematiche e si procederà al loro esame;

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine stabilito non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o il mancato deposito della fidejussione (se previsto).

Nel caso in cui vi fosse un'unica offerta (criptata e/o analogica), se questa è pari o superiore al valore dell'immobile come stabilito nella presente ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Se il prezzo offerto fosse inferiore rispetto a quanto stabilito nella presente ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà 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.

In caso di pluralità di offerte, si inviteranno gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, con rilancio minimo di euro 300,00 ad intervalli della durata di minuti tre: ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tener 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.

Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente;

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente o primo offerente.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti l'emissione del Decreto ex art. 586 cpc ed il trasferimento (ivi incluse le spese per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli) ed i

compensi alla vendita ai sensi del 179 bis come liquidato dal Giudice saranno posti a carico dell'aggiudicatario;

L'aggiudicatario dovrà depositare il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del valore di aggiudicazione, fatta salva diversa quantificazione da parte del Delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Qualora in base all'art. 161 bis disp. Att. Cpc sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo previo assenso del procedente nonché degli eventuali intervenuti e dell'offerente che abbia prestato la cauzione: il consenso dovrà essere espresso non oltre l'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

Il Delegato è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita quando il procedente (e gli eventuali intervenuti) abbiano rinunciato espressamente all'espropriazione con atto scritto, previamente depositato in Cancelleria.

A colui che ha presentato offerta cartacea e non risulti aggiudicatario, previa ricevuta, la cauzione sarà immediatamente restituita riconsegnando l'assegno circolare allegato all'offerta;

Nel caso di offerente con modalità telematica che non risulti aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico all'IBAN di addebito indicato nell'offerta, entro 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita ed al netto degli oneri bancari necessari per l'operazione di bonifico.

Visto l'art. 560 cpc, così come modificato dall'art. 18-quater della Legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. D.L. n.162 del 30 dicembre 2019, si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui al co.6 del citato articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza della formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c. dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

DISPOSIZIONI IN MERITO AL SALDO PREZZO

Salvo il caso di credito fondiario di cui al successivo paragrafo, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione nonché le spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 20% del prezzo di aggiudicazione, in ragione dell'esiguo prezzo base di partenza, e, comunque nella misura che sarà indicata in base alla tipologia di acquisto, salvo conguaglio) entro **120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale)** mediante distinti bonifici bancari sul c/c della procedura esecutiva secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato trasmettendo a

quest'ultimo con tempestività ricevute dei versamenti attestanti l'adempimento. L'offerta può indicare un termine di saldo prezzo più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Entro il medesimo termine di cui sopra fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 D.L.231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false e mendaci con avvertimento che **la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario, nel caso di credito fondiario, salvo intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/93 e sempre che non intervenga il fallimento del debitore esecutato nel qual caso rimandandosi al paragrafo sovrastante, dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine di centoventi giorni, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato depositandogli tempestivamente, altresì, originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il mancato versamento nel termine sopra stabilito, o il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, sarà considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c. comportando l'emissione di Decreto da parte del Giudice dell'esecuzione all'interno del quale verranno dichiarate la decadenza dell'aggiudicatario nonché la perdita della cauzione versata (o delle rate già versate) ordinando la disposizione di un nuovo incanto.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, si ricorda che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione previa 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.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione trattenuta, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr art. 587 cpc): tale importo sarà oggetto di distribuzione (cfr art.509 cpc).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del Decreto di condanna ex art. 177 disp. Att. c.p.c.

REGIME FISCALE

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge in vigore al momento dell'alienazione, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "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 modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di 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, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tale scopo dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, 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 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Nella presente procedura esecutiva l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie n.20, è stato nominato custode dei beni pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile in giorni ed orari da concordare. Recapiti Custode Giudiziario tel. 0372/20200, Fax 0372/458077, e-mail: info@ivgcremona.it;

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Visto il D.M. del 26/02/2015 n.32,

Il Professionista Delegato alla vendita deve scegliere un gestore della vendita telematica tra i soggetti in possesso dei requisiti richiesti: in ossequio a ciò, il Delegato ha ritenuti di avvalersi della piattaforma Fallcoaste gestita dalla società Zucchetti Software Giuridico srl.

MODALITA' DELLA PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 cpc con le seguenti modalità:

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.publiconline.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online Spa), almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati;

La presentazione dell'offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente ordinanza, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Cremona, lì 09 Gennaio 2025

Il Delegato alla vendita

(Dott.ssa Beatrice Bellini)