

Procedura esecutiva n. 23/2023 R.G.E.

**Tribunale di Cremona**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

(II vendita)

Il Dottor Giovanni Corioni, Notaio delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno 10 aprile 2025, alle ore 15:40 (quindici e minuti quaranta), presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194, professionista delegato con ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni di Cremona, G.O.P. Avv. Lucia Valla, terrà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega. Procederà, in particolare, all'apertura delle buste telematiche e cartacee relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili pignorati, di cui è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, meglio descritti nella consulenza estimativa redatta dal Geom. Pierluigi Lucchi.

**LOTTO UNO**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 5 e mq 120,65 (catastali 119) posto al piano 1° con sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM

a-) Appartamento piano T-1°-2°: Foglio 5 particella 907 sub 506 graffato  
particella 912 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 superficie mq 119  
escluse aree scoperte mq 117 , rendita euro 335,70

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 543 categoria C/6 classe 4  
consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71.

**CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord prima a filo esterno dell'area scoperta esclusiva  
(map 912) qui compresa la corte comune mapp. 911 indi a comunione muro  
del vano scale esclusivo l'area di cui al map 913 di altre ragioni ed a filo  
esterno muro dell'alloggio col sottotetto il vuoto sull'area di terzi mapp  
913; ad Est a filo esterno area esclusiva il cortile comune mapp 911, indi al  
piano superiore prima il vuoto sulle stesse ragioni (map 912) poi ragioni  
comuni coi mapp. 907/502 e cabina ENEL map 907/526 (ex map 907/503) ;  
a Sud in linea retta ragioni con l'area urbana Fg 5 mapp 906; ad Ovest al  
piano terra a comunione di muro comune e divisorio le altre ragioni di cui  
fg 5 mapp 907/507 indi al piano superiore il mapp. 907/508 fg 5.

-) Autorimessa in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte comune mapp  
911 fg 5; ad Est il box mapp 900/544; a Sud la corsia comune d'accesso ai  
box mapp 900/501; ad Ovest il box mapp 900/542.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 71.250,00 (Euro settantunmiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze  
di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 53.437,50 (Euro cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000000524 con scadenza 19/02/20234 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—Cl EPgl, nren103,89 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T002566000YG.

\* \* \*

## **LOTTO DUE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 117,91 (catastali 114) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2°: Foglio 5 particella 907 sub 509 graffato particella 915, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 114 escluse aree scoperte mq 110, rendita euro 402,84;

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 512 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14, superficie mq 17, rendita euro 34,71.

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima a filo esterno dell'area scoperta esclusiva (map 915) qui compresa la corte comune mapp. 911 ; ad Est prima a metà muretto l'area scoperta map 914 graffato col map 907/508 indi a comunione di muro comune e divisorio il mappale 907/508 di altre ragioni ; a Sud in linea retta l'area comune mapp. 906 ; ad Ovest prima a metà muretto e per piccola porzione la corte comune map 911 indi l'area scoperta map 916 graffata col map 907/510 il quale continua sui tre piani a comunione di muro comune e divisorio.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Est il box mapp 900/511 ; a Sud l'interro con la corte comune mapp 906 fg 5; ad Ovest il box mapp 900/513.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 100.000,00 (Euro centomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.500,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000000624 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 79,01 KWh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/12/2023 registrato all'Agenzia

delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T00494100BB (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\* \* \*

## **LOTTO TRE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 117,27 (catastali 112) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 510 graffato particella 916 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 112 escluse aree scoperte mq 110 , rendita euro 402,84

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 514 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 17 , rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima a filo esterno dell'area scoperta esclusiva (map 916) qui compresa la corte comune mapp. 911 ; ad Est prima a metà muretto l'area scoperta map 915 graffato col map 907/509 indi a comunione di muro comune e divisorio il mappale 907/509; a Sud in linea retta l'area comune mapp. 906 ; ad Ovest prima a metà muretto la corte comune map 911 indi il map 907/511 il quale continua sui tre piani a comunione di muro comune e divisorio .

-) Autorimessa in un sol corpo : A Nord la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Est il box mapp 900/513 ; a Sud l'interro con la corte comune mapp 906 fg 5; ad Ovest il box mapp 900/515

**PREZZO DI STIMA:** Euro 98.000,00 (Euro novantottomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 55.125,00 (Euro cinquantacinquemilacentoveventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000000724 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 77,63 KWh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH21T00220100BB.

\*\*\*

## **LOTTO QUATTRO**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 114,12 (catastali 108) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 511, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 108 escluse aree scoperte mq 108 , rendita euro 402,84.

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 539 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15 , superficie mq 18, rendita euro 37,18.

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord in linea retta la corte comune mapp. 911 ; ad Est a comunione di muro comune e divisorio per tutta altezza il mappale 907/510; a Sud in linea retta l'area comune mapp. 906; ad Ovest a comunione di muro comune e divisorio al piano terra il mapp 907/512 e tratto di vano scale comune mapp 907/504, al piano primo e secondo il mapp. 907/524 ed il tratto di vano scale comune map 907/504 .

-) Autorimessa in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte mapp 911; ad Est il box mapp 900/540 ; a Sud la corsia d'accesso ai box mapp 900/501 ; ad Ovest vani comuni con corsia box mapp 900/501 .

**PREZZO DI STIMA:** Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 71.250,00 (Euro settantunmiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 53.437,50 (Euro cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1910000002524 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—Bll EPgl, nren 85,25 KWh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** si dà atto che il compendio risulta libero e nella disponibilità del custode.

\*\*\*

## **LOTTO CINQUE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 3,5 e mq 71,28 (catastali 70) posto al piano Terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T: Foglio 5 particella 907 sub 512, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 3,5 superficie mq 70 escluse aree scoperte mq 70, rendita euro 234,99.

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 509 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 17 , rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima il vuoto sulla rampa carraia mapp 900/501 indi il vano scale comune mapp 907/504; ad Est prima il vano scale comune mapp 907/504 indi il mapp 907/511; a Sud l'area comune fg 5 mapp 906; ad Ovest il vuoto sulla piazza Soyons già fg 5 mapp 908.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Est il box di altre ragioni mapp 900/508; a Sud l'interro con l'area comune mapp 906; ad Ovest il box altre ragioni mapp 900/510.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 900,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 33.750,00 (Euro trentatremilasettecinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000000824 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—Bll EPgl, nren 92,46 KWh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH22T003275000CC. Non esistono contratti di locazione per l'autorimessa.

\*\*\*

## **LOTTO SEI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 116,92 (catastali 114) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2°: Foglio 5 particella 907 sub 513 graffato particella 917, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 114 escluse aree scoperte mq 112, rendita euro 402,84.

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 542 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14, superficie mq 16, rendita euro 34,71.

**CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord prima a metà muretto l'area map 918 graffata col mapp 907/514 indi a comunione di muro comune e divisorio a tutt'altezza il mapp 907/514; ad Est con linea virtuale la corte comune fg 5 mapp 911, a Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo la corte comune map 911 indi a metà muro al piano terra le ragioni comuni col vuoto sulla rampa carraia mapp 900/501, ai piani superiori il mapp 907/525 a comunione di muro comune e divisorio; ad Ovest il vuoto sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord l'interro con la corte comune fg 5 mapp 911; ad Est il box mapp 900/543; a Sud la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Ovest il box mapp 900/541.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 98.000,00 (Euro novantottomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 55.125,00 (Euro cinquantacinquemilacentoveventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare

ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1781910000000924 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 91,02 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T00266300WE.

\*\*\*

## **LOTTO SETTE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 118,12 (catastali 113) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 514 graffato particella 918, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 113 escluse aree scoperte mq 109, rendita euro 402,84.

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 544 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14, superficie mq 16, rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord prima a metà muretto l'area map 919 graffata col mapp 907/515 indi a comunione di muro comune e divisorio a tutt'altezza il mapp 907/515; ad Est con linea virtuale la corte comune fg 5 mapp 911; a

Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo il mapp 917 graffato col map 907/513 indi a comunione di muro comune e divisorio atutt'altezza le ragioni col mapp 907/513; ad Ovest il vuoto sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord l'interro con la corte comune fg 5 mapp 911; ad Est il mapp 900/547 graffato col map 910/501; a Sud la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Ovest il box mapp 900/543.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 100.000,00 (Euro centomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.500,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.1971910000001024 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 77,06 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T002074000TK.

\*\*\*

## **LOTTO NOVE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

**In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera locata, di recente costruzione, di vani 6 e mq 118,12 (catastali 112) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2°: Foglio 5 particella 907 sub 516 graffato particella 920, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 112 escluse aree scoperte mq 108, rendita euro 402,84.

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 520 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14, superficie mq 16, rendita euro 34,71.

**CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord prima a metà muretto l'area map 921 graffata col mapp 907/517 indi a comunione di muro comune e divisorio prima il map 907/517 indi il mapp 907/518; ad Est in linea virtuale la corte comune mapp 911; a Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo il mapp 919 graffato col map 907/515 indi a comunione di muro comune e divisorio a tutt'altezza le ragioni col mapp 907/515; ad Ovest il vuoto sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord il box mapp 900/521; ad Est il corridoio comune d'accesso alle autorimesse mapp 900/501; a Sud il box mapp 900/519 ; ad ovest l'interro col mapp 908.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 100.000,00 (Euro centomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00), in caso di

presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.500,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.1910000001224 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 77,02 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T004944000EE (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO DIECI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 4,5 e mq 115,71 (catastali 120) posto al piano 1° con sottotetto direttamente comunicante, piccola area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2°: Foglio 5 particella 907 sub 517 graffato particella 921, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 4,5 superficie mq

120 escluse aree scoperte mq 118, rendita euro 302,13

b-) Box piano S1: Foglio 5 particella 900 sub 515 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15, superficie mq 17, rendita euro 37,18

Si allegano schede catastali e visura

**CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord al pt. prima a filo esterno dell'area scoperta esclusiva (map 921) qui compresa l'area map 922 graffata al map 907/518 indi con la scala privata il map 907/518 , al p.1e 2° ragioni mappali 907/522 e map 907/523 ; ad Est la corte comune map 911 ed il map 907/523 ai piani 1 e 2 ; a Sud prima map 920 graffato col map 907/516 indi per tutt'altezza il map 907/516 ; ad Ovest il vuoto sul map 908 piazza Soyons .

-)Autorimessa in un sol corpo : A Nord la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Est il box map 900/514 ; a Sud l'interro con l'area comune map 906 ; ad Ovest ragioni comuni coi mapp 900/502 e 900/503 .

**PREZZO DI STIMA:** Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 71.250,00 (Euro settantunmiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 53.437,50 (Euro cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000001324 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 84,88 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/03/2023 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T000909000TK (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO UNDICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 3 e mq 66,50 (catastali 60) posto al piano Terra con area esterna esclusiva pavimentata al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T: Foglio 5 particella 907 sub 518 graffato particella 922 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 3,0 superficie mq 60 escluse aree scoperte mq 58 , rendita euro 201,42

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 517 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord ragioni comuni con l'andito d'ingresso al complesso map 907/501 indi la corte comune mapp 911; ad Est la corte comune mapp 911 e per breve tratto interno la scala del map 907/517; a Sud prima l'area di cui al map 921 graffato col map 907/517 indi il map 907/516 ; ad Ovest il vuoto sulla corte map 908 piazza Soyons .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/518 ; ad est la

corsia comune d'accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box map 900/516;  
ad Ovest l'interro col map 908 .

**PREZZO DI STIMA:** Euro 61.000,00 (Euro sessantunmila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 45.750,00 (Euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 900,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 34.312,50 (Euro trentaquattromilatrecentododici/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000001424 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—Bll EPgl, nren 89,92 KWh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/11/2023 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T004191000FF (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO DODICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 3,0 e mq 67,80 (catastali 60) posto al piano Terra con area esterna esclusiva pavimentata ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T: Foglio 5 particella 907 sub 519 graffato particella 923 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 3,0 superficie mq 64 escluse aree scoperte mq 62 , rendita euro 201,42

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 518 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima ragioni mapp 907/520 indi mapp 907/505 graffato col map 924 ; ad Est bprima la scala del map 907/505 indi la corte comune map 911 ; a Sud ragioni comuni con l'andito d'ingresso al complesso map 907/501 indi la corte comune mapp 911; ad Ovest il vuoto sulla corte map 908 piazza Soyons .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/519 ; ad est la corsia comune d'accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box map 900/517; ad Ovest l'interro col map 908.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.000,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 39.375,00 (Euro trentanovemilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1910000001524 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini

energetici, in classe :—Cl EPgl, nren 108,68 KWh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TM218T004286000FF.

\*\*\*

## **LOTTO TREDICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 6 e mq 117,12 (catastali 113) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 520 graffato particella 925 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 113 escluse aree scoperte mq 110 , rendita euro 402,84

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 529 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15 , superficie mq 17 , rendita euro 37,18

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima a metà muretto l'area map 926 graffata col mapp 907/521 indi a comunione di muro comune e divisorio a tutt'altezza il mapp 907/521 ; ad Est con linea virtuale la corte comune fg 5 mapp 911 ; a Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo map 924 indi a comunione di muro al piano terra le ragioni coi mapp 907/505 e 907/519 , al piano

primo i mapp 907/523-907/505-907/522 al piano secondo i mapp 907/523 e 907/522 ; ad Ovest il vuoto sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons.

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/530 ; ad Est la corsia comune ai box map 900/501; a Sud il box map 900/528 ; ad Ovest l'interro col map 908 piazza Soyons.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 100.000,00 (Euro centomila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.500,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000001624 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—B|| EPgl, nren 77,02 Kwh/m2a.

Il box non è soggetto ad APE poiché per tipologia escluso dall'obbligo

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T002668000BB.

\*\*\*

## **LOTTO QUATTORDICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

**In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di villetta a schiera d'angolo, di recente costruzione, di vani

7,0 e mq 166,79 (catastali 164) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 521 graffato particella 926 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 7 superficie mq 164 escluse aree scoperte mq 152 , rendita euro 469,98

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 531 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 19 , superficie mq 22 , rendita euro 47,10.

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord l'area map 909 ; ad Est le aree comuni mappali 909- 900/506 -911; a Sud le aree comuni 900/506 e 911 indi mapp 925 e 907/520 ; ad Ovest il vuoto sulla corte mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord l'interro col map 909 ;ad Est la corsia comune ai box map 900/501; a Sud il box map 900/530 ; ad Ovest l'interro col map 909.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 2.000,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 77.062,50 (Euro settantasettemilasessantadue/50, pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare

ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000001724 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—Bll EPgl, nren 104,31 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/02/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. prot 21020136231015159 (comunicazione di proroga).

\*\*\*

## **LOTTO QUINDICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 3,0 e mq 69,04 (catastali 63) posto al piano 1° con sottotetto al p.2 ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano 1-2 : Foglio 5 particella 907 sub 522 , cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 3,0 superficie mq 63 escluse aree scoperte mq 63 rendita euro 201,42

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 511 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 17 , rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima ragioni comuni mapp 907/505 indi mapp 907/520 ; ad Est prima la scala comune map 907/505 indi il mapp 907/523 ; a Sud ragioni map 907/517; ad Ovest il vuoto sul map 908 piazza Soyons .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il corridoio comune d'accesso ai box map 900/501 ; ad Est il box mapp 900/510 ; a Sud l'interro col map 906 ; ad Ovest il box map 900/512

**PREZZO DI STIMA:** Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 41.250,00 (Euro quarantunmiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 800,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 30.937,50 (Euro trentamilanovecentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000001824 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 109,17 Kwh/m2.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 20/10/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH21T004136000PG.

\*\*\*

## **LOTTO SEDICI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 3,0 e mq 78 (catastali 74) posto al piano 1° con sottotetto al p.2 ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,

Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano 1-2 : Foglio 5 particella 907 sub 523 , cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 3,0 superficie mq 74 escluse aree scoperte mq 74 rendita euro 201,42

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 526 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 16 , superficie mq 17 , rendita euro 39,66.

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima ragioni comuni mapp 907/505 indi mapp 907/520 ; ad Est il vuoto sui mapp. 925-924-923 ; a Sud ragioni map 907/517; ad Ovest i mapp 907/517 e 907/522 e la scala comune map 907/505.

-) Autorimesse in un sol corpo: A Nord il box mapp 900/527 ; ad Est il corridoio d'accesso comune mapp 900/501; a Sud il box map 900/525 ; ad Ovest l'interro col map 908 piazza Soyons.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 48.000,00 (Euro quarantottomila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 800,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000001924 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 103,81 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per l'unità abitativa risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T004946000GG (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO DICIASSETTE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento d'angolo, di recente costruzione di vani 4,5 e mq 85,24 (catastali 83) posto al piano 1° con sottotetto al p.2 ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano 1-2 : Foglio 5 particella 907 sub 524 , cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 4,5 superficie mq 83 escluse aree scoperte mq 83 rendita euro 302,13.

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 513 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 17 , rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord prima ragioni comuni mapp 907/504 indi mapp 907/525 ; ad Est il vano scale comune mapp. 907/504 e ragioni mapp 907/511 ; a Sud ragioni sul vuoto map 906 ; ad Ovest vuoto sul map 908 piazza Soyons;

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il corridoio comune d'accesso ai box map 900/501 ; ad Est il box map 900/512 ; a Sud l'interro col map

906 ; ad Ovest il box map 900/514.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.000,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 42.187,50 (Euro quarantaduemilacentoottantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000002024 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 121,07 KWh/m2a 1910000001924.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/03/2023 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T000910000JJ (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO DICOTTO**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma)**

piena proprietà di appartamento di recente costruzione di vani 4,5 e mq 87,89 (catastali 84) posto al piano 1° con sottotetto al p.2 ed autorimessa al piano interrato .

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco, Via Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano 1-2 : Foglio 5 particella 907 sub 525 , cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 4,5 superficie mq 84 escluse aree scoperte mq 84 rendita euro 302,13

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 519 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

**CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord ragioni col mapp 907/513 ; ad Est il vano scale comune mapp. 907/504 vuoto sul mapp 911 ; a Sud ragioni comuni col vano scale map 907/504 e ragioni mapp 907/524 ; ad Ovest vuoto sul map 908 piazza Soyons

-) Autorimessa in un sol corpo : A Nord il box map 900/520 ; ad Est il corsello comune d'accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box map 900/518 ; ad Ovest l'interro col map 908 piazza Soyons .

**PREZZO DI STIMA:** Euro 72.000,00 (Euro settantaduemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 72.000,00 (Euro settantaduemila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000002124 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 104,90 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto

contratto di locazione stipulato in data 15/12/2023 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH23T004942000CC (trattasi di contratto sottoscritto successivamente al pignoramento).

\*\*\*

## **LOTTO DICIANNOVE**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in via della Bredina**

piena proprietà di villetta a schiera di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 194,95 (catastali 181) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 931 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 181 escluse aree scoperte mq 172 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 530 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 930 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 932 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5

mapp 909 .

-) Autorimessa in un sol corpo : A Nord il box map 900/531 ; ad Est il corridoio comune di accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box mapp 900/529 ; ad Ovest l'interro con la corte map 908 piazza Soyons.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 116.250,00 (Euro centosedicimiladuecentocinquanta/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 2.000,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 87.187,50 (Euro ottantasettemilacentoottantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n.1910000002224 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 83,88 Kwh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH19T004997000GG.

\*\*\*

## **LOTTO VENTI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in via della Bredina**

piena proprietà di villetta a schiera parzialmente al rustico, di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 194,52 (catastali 183) su due piani oltre al

sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 930 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 183 escluse aree scoperte mq 174 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 535 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

**CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 929 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 931 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5 mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/534 ; ad Est l'interro col mapp 911 ; A sud il box map 900/536 ; ad Ovest il corridoio comune din accesso ai box map 900/501.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 94.500,00 (Euro novantaquattromilacinquecento/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.800,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 70.875,00 (Euro settantamilaottocentottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000002324 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—DII EPgl, nren 99,59 KWh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio non risulta sottoscritto contratto di locazione.

\*\*\*

## **LOTTO VENTUNO**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in via Bredina**

piena proprietà di villetta a schiera, di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 194,52 (catastali 181) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 929 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 181 escluse aree scoperte mq 172 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 522 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71.

### **CONFINI:**

-) Appartamento: a Nord in linea spezzata prima a recinzione indi a

comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 928 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 930 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5 mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/523 ; ad Est il corridoio comune di accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box mapp 900/521 ; ad Ovest l'interro con la corte map 908 piazza Soyons.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 160.000,00 (Euro centosessantamila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 2.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 90.000,00 (Euro novantamila/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n.1910000002624 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 83,88 Kwh/m2a

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/04/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso (BG) al n. 1556 serie 3T, prorogato al 31/03/2025 con prot 21042934373823633.

\*\*\*

## **LOTTO VENTIDUE:**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **In Spinadesco in via Bredina**

piena proprietà di villetta a schiera d'angolo, di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 198,53 (catastali 196) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Via Della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 928 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 196 escluse aree scoperte mq 179 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 534 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

### **CONFINI:**

-) Appartamento : a Nord in linea retta a recinzione l'area comune map 909 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 929 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5 mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/533 ; ad Est l'interro col map 911 ; a Sud il box map 900/535 ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box map 900/501.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 121.500,00 (Euro centoventunmilacinquecento/00),

in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 2.400,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 91.125,00 (Euro novantunmilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1910000002424 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :—C|| EPgl, nren 103,18 Kwh/m2a.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** per il compendio risulta sottoscritto contratto di locazione stipulato in data 01/04/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) prorogato con prot 21042934414125509.

### **LOTTO VENTITRE:**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

##### **In Spinadesco in piazza Soyons**

piena proprietà di sette box al piano interrato.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Piazza Soyons n.c. 2

a-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 507 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 11 , rendita euro 27,27

b-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 521 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

c-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 523 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

d-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 525 categoria C/6 classe

4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

e-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 533 categoria C/6 classe

4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

f-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 540 categoria C/6 classe

4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

g-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 541 categoria C/6 classe

4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

**CONFINI:**

a) box 900/507 : a Nord il corridoio d'accesso comune mapp 900/501; ad Est corridoio comune map 900/501 ; a Sud l'interro col map 906 ; ad Ovest il box mapp 900/508 di altre ragioni .

b) box 900/521 : a Nord box map 900/522 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud box map 900/520 ; a Ovest interro col map 908

c) box 900/523 : a Nord box map 900/524 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud box map 900/522 ; a Ovest interro col map 908

d) box 900/525 : a Nord box map 900/526 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud vano comune sottoscala map 900/501 ; a Ovest interro col map 908

e) box 900/533 : a Nord box map 900/532 ; ad Est; a Sud box map 900/534 ; a Ovest corsia d'accesso comune map 900/501

f) box 900/540 : a Nord interro col map 911; ad Est box map 900/541 qui compreso ; a Sud corsia d'accesso comune map 900/501; ad Ovest box mapp 900/539

g) box 900/541 : a Nord interro col map 911; ad Est box map 900/542;; a Sud corsia d'accesso comune map 900/501; ad Ovest box mapp 900/540

qui compreso.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 46.500,00 (Euro quarantaseimilacinquecento/00),  
in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in  
aumento di Euro 900,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 34.875,00 (Euro  
trentaquattromilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** per il trasferimento  
di autorimesse non è necessaria l'allegazione dell'APE.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** non risultano sottoscritti contratti di  
locazione.

\*\*\*

### **LOTTO VENTIQUATTRO:**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

##### **in Spinadesco, in Piazza Soyons n. 2**

piena proprietà di fabbricato al rustico con destinazione turistico ricettiva  
(albergo B&B e ristorante) posto su tre livelli con accessori oltre a cinque  
autorimesse abbinata al piano interrato e a porzioni immobiliari da dover  
cedere al Condominio come parti comuni ed al Comune come standard  
urbanistici.

**DATI CATASTALI:** nel catasto fabbricati del Comune di Spinadesco,  
Piazza Soyons n.c. 2

1) Fabbricato principale – piani S1-T-1: Foglio 5 map. 900/547 e mapp.  
910/501 graffiati fra loro , categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

Variazione DOCFA CR0039650/2024 del 05/03/2024 ;

2) Autorimesse : piano S1 :

a-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 524 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 13 , superficie totale mq 15 , rendita euro 32,23

b-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 528 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15 , superficie totale mq 17 , rendita euro 37,18

c-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 536 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

d-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 537 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 15 , rendita euro 34,71

e-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 538 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 17 , rendita euro 34,71.

**AVVERTENZA:**

si pone all'attenzione degli interessati all'acquisto che, dall'elaborato peritale, emerge che fanno parte del presente lotto alcune porzioni immobiliari di proprietà della Società esecutata che per la loro natura e/o destinazione dovranno essere successivamente alienate e cedute a terzi .

Queste porzioni immobiliari sono costituite dai seguenti beni:

**DATI CATASTALI e CONFINI**

2.3.1) CABINA ENEL fg 5 mappale 907/526 , via Roma , piano Terra , categoria D/1 rendita € 162,00 (già mapp 907/503 soppresso)

Confini : a nord map 907/502, ad Est map 907/501, a Sud mapp 906 , ad Ovest map 907/507

2.3.2) CENTRALE TERMICA foglio 5 mapp 900/546, piazza Soyons piano S1 categoria D/1 rendita € 218,20

Confini : a nord e ad est l'interro col map 909 ; a Sud il vano scale comune mapp 900/506 , ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box 900/501

2.3.3) AREE ESTERNE foglio 5 mappali 906 e mappale 908 (piazza Soyons) - piano Terra categoria F/1 (area urbana) consistenza mq 1653

- Confini map 908(piazza Soyons) a Nord mpp 902 e 909 ; ad Est map 907 nei suoi subalterni e map 906; a Sud la via Roma ; ad Ovest mapp. 129 – 126 – 710

- Confini map 906 a Nord mapp 907 nei suoi subalterni ; ad Est map 335 e map 135 ; a sud la via Roma ad Ovest mapp 908.

**CONFINI:**

a.1) Fabbricato principale F/3- albergo – map 901/501 : a Nord a paramento esterno muro il vuoto sulla corte comune fg 5 mapp. 909 ; ad Est a paramento esterno muro prima la corte comune fg 5 mapp 909 indi l'area scoperta di altre ragioni fg 5 mapp 933 ed ancora altre ragioni col fg 5 map 137; a Sud per berve tratto altre ragioni fg 5 map 137 , indi la corte comune fg 5 map 911 anche per salto interno; ad Ovest la corte comune fg 5 mapp 911 .

a.2) Fabbricato principale F/3 -magazzino– map 900/547 : a Nord l'interro con stesse ragioni indi con la corte comune fg 5 map 911 ; ad Est interro col fg 5 mappali 137 , 136; a Sud il corridoio d'accesso alle autorimesse fg 5 mapp. 900/501 ; ad Ovest prima il box map 900/544 indi l'interro col corte comune fg 5 map 911 .

b) box 900/524 : a Nord vano comune sottoscala map 900/501; ad Est il corridoio comune d'accesso ai box 900/501; a Sud il box mapp. 900/523; ad Ovest l'interro col map 908

c) box 900/528 : a Nord il box map 900/529; ad Est il corridoio comune d'accesso ai box 900/501; a Sud il box mapp. 900/527; ad Ovest l'interro col map 908

d) box 900/536 : a Nord box map 900/535 ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud il box mapp 900/537 qui compreso ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

e) box 900/537 : a Nord box map 900/536 qui compreso ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud il box mapp 900/538 qui compreso ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

f) box 900/538 : a Nord box map 900/537 qui compreso ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud andito comune fg 5 map 900/501 ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

**PREZZO DI STIMA:** Euro 910.000,00 (Euro novecentodiecimila/00);

**PREZZO BASE:** Euro 682.500,00 (Euro seicentoottantaduemilacinquecento/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 13.000,00.

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA MINIMA:** Euro 511.875,00 (Euro cinquecentoundicimilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** sia il fabbricato in costruzione che ogni singolo box non sono soggetti ad APE poiché per tipologia esclusi da tale obbligo nonché in quanto privi di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** non risultano sottoscritti contratti di

locazione.

**AVVERTENZE:**

per tutto quanto qui non espressamente indicato, si fa integrale rimando al contenuto dell'elaborato peritale.

Si pone all'attenzione degli offerenti, in ordine al trattamento fiscale da applicare ai trasferimenti, che il debitore esecutato è una Società a responsabilità limitata.

**ESPERTO ESTIMATORE:** Geom. Pierluigi Lucchi con studio in Cremona, Via dei Mille n. 1.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge 28/2/2020, n. 8 di conversione del DL 30/12/2019 n. 162, si avverte l'aggiudicatario che, l'istanza di cui al comma 6, cit. art. 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 essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

**PUBBLICITA':** il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, perizia di stima e ai relativi allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sui siti Internet accreditati dal Ministero della Giustizia e, precisamente, [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) - [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).

Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul *Newspaper Aste Tribunale di Cremona*.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza

del Notaio Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica e, precisamente, *www.spazioaste.it*, a cura del professionista delegato.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* - in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione. Il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno presentato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci potranno essere formulati entro un minuto dal precedente, sia in via telematica attraverso il gestore della vendita *www.spazioaste.it*, sia innanzi al delegato alla vendita.

Gli interessati all'acquisto – esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto attraverso la modalità in forma cartacea oppure telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per la durata di almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima dovrà avvenire con la specifica modalità che verrà, qui di seguito, indicata, entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno

antecedente a quello della vendita.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta comprovante l'avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà stata eseguita entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello dell'asta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari ad almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva all'atto dell'apertura della busta, l'offerta verrà ritenuta non valida e, quindi, sarà esclusa.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, nella fattispecie della modalità telematica, avverrà a mezzo del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto non sarà ritenuta valida se:

- la stessa perverrà non seguendo una delle modalità qui di seguito indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente presterà cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura inferiore al decimo alla somma da lui offerto.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

#### **IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, in busta chiusa entro la predetta tempistica, presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza

Roma n. 6/E, rispettando gli orari di apertura (lunedì - venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, a differenza del giorno antecedente la vendita ove la chiusura è alle ore 13,00).

Sulla busta devono 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, la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito o un assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) così intestato:: “Proc. Esec. 23/2023 R.G.E.” pari 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, è disponibile, nel formato editabile sul sito internet del Tribunale di Cremona [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) nella sezione “Servizi per il professionista” – “Modulistica” – “Esecuzioni immobiliari” – “Domanda partecipazione senza incanto”), in formato cartaceo, presso l'U.R.P. del Tribunale di Cremona, gli uffici dell'A.N.P.E.C. e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

La domanda di partecipazione con apposta la marca da bollo di Euro 16,00 (sedici/00), per ciascun lotto dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, il codice fiscale, eventuale Partita I.V.A. se trattasi di soggetti diversi da persona fisica, lo stato civile, un recapito telefonico e una mail se disponibile;

- in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere allegato certificato aggiornato della Camera di Commercio con l'indicazione dei relativi poteri;
- nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti, allegandola all'offerta unitamente a copia del documento di identità). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'ubicazione del bene;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore e/o di un incapace dovrà essere inserita l'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- all'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice fiscale dell'offerente;
- l'intestazione dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore rosa o

giallo), l'istituto di credito emittente ed il numero dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore giallo o rosa) che riporti la dicitura "non trasferibile";

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;

- se in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa, barrare la relativa casella; in caso contrario, quella dedicata al regime ordinario. Se non sarà indicato alcunché in proposito, l'operazione verrà considerata una cessione con aliquota ordinaria;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cremona, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti o dagli offerenti e i documenti richiesti per la partecipazione alla vendita dovranno essere allegati alla medesima.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

### **IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere alla

scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*, cliccando sul pulsante “partecipa”.

Dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Ai fini della presentazione dell’offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata diverse da quelle di cui l’offerente sia effettivamente titolare.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it* e la stessa si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

L’offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12, D.M. n. 32/2015.

La cauzione dovrà essere versata anticipatamente e dovrà essere pari ad un importo del 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

"Proc. Esec. 23/2023 R.G.E." al seguente IBAN: IT32W0503411401000000006684 e tale importo sarà trattenuto in caso di

successivo rifiuto dell'acquisto in esame.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. 23/2023 R.G.E.", dovrà essere effettuato in modo che la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it), nella sezione "pagamenti di bolli digitali".

#### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., siti in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, mentre coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta per via telematica dovranno partecipare on line esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore.

In caso di unica offerta: se l'offerta presentata è per un importo pari o

superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Notaio Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c, e non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione, la vendita non avrà luogo e si procederà all'assegnazione; se vi sono più offerte uguali o superiori al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, da effettuarsi con l'indicato rilancio entro un minuto dal precedente, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore

offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Ove, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo se il Notaio Delegato riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A., tramite la propria piattaforma *www.spazioaste.it*, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati, da quest'ultimo, nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Notaio Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà all'uopo apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (se non si procederà al versamento per credito fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, oltre alle spese e ai compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari intestati a "Proc. Esec. 23/2023 R.G.E.", IBAN IT32W0503411401000000006684, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di centoventi giorni.

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 c.p.c. e dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli istituti di credito che offrano detto servizio.

Qualora uno dei soggetti creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dall'Istituto di Credito Fondiario, detratto l'importo per cauzione già versato e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché l'operazione avvenga entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e a condizione che egli paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi giorni all'esito della gara.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (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, comma 5 e art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sulla piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*).

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.

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via delle Industrie n. 20.

Le visite agli immobili potranno essere prenotate attraverso il sito internet del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Per il supporto tecnico durante le fasi di partecipazione e per la compilazione dell'offerta, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. al seguente recapito:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.780013.
- e-mail: [garaimmobiliare@astalegale.it](mailto:garaimmobiliare@astalegale.it) .

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e

l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni contattare gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194);

Il Notaio Delegato  
Dottor Giovanni Corioni