

## TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare: **RGE n. 64/2023**

Creditore procedente: BRENTA SPV s.r.l. e per essa AXIS S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. avv. Claudia Calubini

Delegato alla vendita: avv. Umberto Battista

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (secondo esperimento)

Il sottoscritto avv. Umberto Battista con studio in Cremona, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, tel. 0372/432959 e fax 0372/863113, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591*bis* c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **24 aprile 2025 alle ore 15,30** avanti a sé, presso la Sala Aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona sita in 26100 - Cremona, Via Delle Industrie n. 20, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili pignorati nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, così come meglio descritti nella consulenza estimativa redatta dall'Ing. Giuseppe F. Pettenazzi in data 21 maggio 2024, cui espressamente si rimanda. La vendita avverrà nei seguenti lotti:

#### **LOTTO 2:**

al **prezzo base di € 190.050,00** (euro centonovantamilacinquanta/00), **offerta minima € 142.537,50** (euro centoquarantaduemilacinquecentotrentasette/50) - **rilancio € 3.800,00** in caso di più istanze di partecipazione cartacee e/o telematiche;

#### **LOTTO 3:**

al **prezzo base di € 84.000,00** (euro ottantaquattromila/00), **offerta minima € 63.000,00** (euro sessantatremila/00) - **rilancio € 1.680,00** in caso di più istanze di partecipazione cartacee e/o telematiche.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO 2**

In Comune di Castelleone (CR), Via per Vaprio n. 2, piena proprietà di **parte di struttura ricettiva (agriturismo)** ubicata in zona periferica, in località Pradazzo, contraddistinta da case di 2 o 3 piani e da campi agricoli, comodamente accessibile, situata a circa 2,5 Km dal centro del Comune dotato dei servizi primari. Ai locali dell'agriturismo si accede direttamente da Via per Vaprio n. 2 e dall'accesso carraio situato poco dopo, ma senza numero civico. Nello specifico trattasi di 6 edifici, costruiti nel 1974 e costituiti da un piano fuori terra, con accesso sia pedonale che carraio. Il complesso oggetto di pignoramento è composto dai seguenti locali posti a piano terra: n. 9 camere per ospiti con relativo bagno privato; un corridoio di collegamento per le camere; un locale adibito a guardaroba; un locale adibito a ritrovo/accoglienza ospiti; un locale adibito a ufficio con relativo bagno; due locali adibiti a spogliatoi con relativi bagni; un ripostiglio; una centrale termica a piano terra; un locale adibito

a rimessa, con portone in legno a due battenti; un locale adibito a selleria; una legnaia posta al piano primo, da cui si accede con una scala a pioli e dotata di camino; n.7 box per cavalli; un portico in legno sul lato est dei box per cavalli; un portico in legno sul lato ovest della rimessa; un portico in legno, collegato ai precedenti, sui lati ovest e sud del locale ufficio; un magazzino (rustico) con pareti in pannelli di lamiera e struttura di sostegno in profilati di acciaio, nel quale è contenuta la centrale termica a servizio della struttura ricettiva; un portico ad est; un porticato in legno e acciaio a nord.

Il complesso presenta le caratteristiche tipiche di struttura turistico-ricettiva legata all'allevamento e all'agricoltura, i corpi di fabbrica si presentano in discreto stato di conservazione, sia internamente sia esternamente, ad eccezione del portico posto sul lato nord-est della proprietà.

#### Dati catastali

L'immobile pignorato risulta catastalmente identificato come segue:

Foglio 17 Particella 44 Subalterno 503, via per Vaprio n.2, piano T, categoria D/10, rendita Euro 4.428,00;

#### Giudizio di regolarità/Docfa

L'esperto segnala che *“gli immobili presentano alcune difformità rispetto alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cremona - Comune di Castelleone (presentata il 05.12.2005 n. T233244 prot. CR0080139):*

*- I locali accatastati come ripostiglio e spogliatoio, separati da una parete, in realtà formano un locale unico con funzione di camera da letto;*

*- Il portico a nord della proprietà non è presente sulla scheda catastale”.*

#### Confini

I confini in un sol corpo sono:

- a Nord con mappale 44/504 e mappale 128;
- a Est con mappale 45;
- a Sud Foglio 19 mappale 1 e mappale 2;
- a Ovest via per Vaprio.

#### Titoli urbanistici

Gli immobili, la maggior parte dei quali edificati nel 1974, sono stati oggetto negli anni di diversi interventi e modificazioni. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castelleone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974;
- Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975;
- Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Concessione Edilizia n. 28 del 18/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 303/2002 del 11/03/2003;
- Domanda di Permesso di Costruire prot. 4517 del 16/03/2004;
- D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;

- Certificato di abitabilità n. 205/04 del 15/07/2004.

#### Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone, sono emerse:

- licenza di abitabilità e usabilità prot. 4042 del 30/10/1975, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelleone;
- licenza di agibilità e usabilità prot. 1492 del 26/05/1977, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelleone;
- certificato di abitabilità n. 205/04 del 15.07.2004, rilasciata dall'U.T. del Comune di Castelleone.

#### Abusi

L'esperto nella consulenza estimativa ha rilevato che *“le planimetrie allegare all'ultima pratica presentata: D.I.A. prot. n. 10281 del 26/06/2004 presentano solo una piccola differenza rispetto allo stato rilevato: a P.T. il locale magazzino è stato unito al locale spogliatoio demolendo la tramezza di separazione, utilizzando lo spazio come camera da letto...Non vi è traccia del portico a nord della proprietà in nessuna pratica edilizia. Nella planimetria generale della C.E. n. 28 del 18/05/1990 viene indicato il locale accessorio (quello contenente il locale tecnico) come già edificato, ma non è presente nei titoli abilitativi precedenti. Si deduce che tale costruzione non sia mai stata concessionata...”*.

#### Sanabilità e costi

Si evidenzia che l'esperto nella propria relazione estimativa segnala che *“i futuri acquirenti dovranno provvedere a presentare una pratica di P.D.C. per la sanatoria delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi necessari”*. Si considera, pertanto, l'importo delle spese di regolarizzazione dell'immobile, comprensivo di spese tecniche e di demolizione, di complessivi € 5.112,00.

#### Stato di occupazione

L'immobile risulta parzialmente occupato senza titolo opponibile alla procedura ed è in corso la liberazione ad opera del Custode giudiziario a seguito di relativa ordinanza emessa dal G.E.

#### Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500012924 del 20 marzo 2024 relativo all'unità abitativa di cui al Foglio 17 Mappale 44 subalterno 503 a firma del geom. Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico, valido sino al 20 marzo 2034, classifica l'unità in classe energetica C con EP gl, nren 340,10 kWh/m<sup>2</sup>anno.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3**

In Comune di Castelleone (CR), Via per Vaprio n. 2, piena proprietà di **parte di struttura ricettiva (agriturismo)** ubicata in zona periferica, in località Pradazzo, contraddistinta da case di 2 o 3 piani e da campi agricoli, comodamente accessibile, situata a circa 2,5 Km dal centro del Comune dotato dei servizi primari. Ai locali dell'agriturismo si accede direttamente da Via per Vaprio n. 2 e dall'accesso carraio situato poco dopo ma senza numero civico. Nello specifico trattasi di edificio costruito nel 1974, confinante nelle quattro direzioni con altro mappale della stessa proprietà, costituito da un piano fuori terra con accesso principale dall'ingresso posto sul lato ovest. Il complesso oggetto di pignoramento è composto dai seguenti locali posti a piano

terra: un locale adibito a sala ristorante; una sala adibita a bar separata dalla precedente; un locale adibito a spogliatoio con due bagni di servizio; n. 3 locali adibiti a servizi per gli utenti, dotati di finestre; un locale adibito a saletta ritrovo; un locale adibito a cucina; un locale adibito a dispensa, da cui si accede dalla cucina o da porta posta sul lato ovest; un vano con funzioni di portico posto tra la sala bar e l'esterno (sul lato ovest); un portico sui lati nord ed est.

Il complesso presenta le caratteristiche tipiche di struttura turistico-ricettiva legata all'allevamento e all'agricoltura, i corpi di fabbrica si presentano in uno stato di conservazione sufficiente, sia internamente sia esternamente (si segnala che alcune finestre della sala ristorante non hanno i vetri e che manca la porta di chiusura tra la cucina e la dispensa).

#### Dati catastali

L'immobile pignorato risulta catastalmente identificato come segue:

Foglio 17 Particella 44 Subalterno 504, via per Vaprio n.2, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 591 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 548 m<sup>2</sup>, rendita Euro 3.418,53.

#### Giudizio di regolarità/Docfa

L'esperto in fase di sopralluogo ha verificato l'assenza di difformità.

#### Confini

I confini in un sol corpo sono:

- a Nord con mappale 44/503;
- a Est con mappale 44/503;
- a Sud su mappale 44/503;
- a Ovest con mappale 44/503.

#### Titoli urbanistici

Gli immobili, la maggior parte dei quali edificati nel 1974, sono stati oggetto negli anni di diversi interventi e modificazioni. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castelleone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974;
- Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975;
- Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Concessione Edilizia n. 28 del 18/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 303/2002 del 11/03/2003;
- Domanda di Permesso di Costruire prot. 4517 del 16/03/2004;
- D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;
- Certificato di abitabilità n. 205/04 del 15/07/2004.

#### Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone è emersa licenza di abitabilità e usabilità prot. 4042 del 30 ottobre 1975 rilasciata dal Sindaco di Castelleone.

#### Abusi

L'esperto nella consulenza estimativa ha rilevato che *“Le planimetrie allegate all'ultima pratica presentata: D.I.A. prot. n. 10281 del 26/06/2004 che ha per oggetto solo la modifica*

*dei locali adibiti a camere per ospiti, rappresentano anche il resto della proprietà da cui si evincono le seguenti difformità:*

- *La sala ristorante presenta ancora la destinazione d'uso laboratorio, non è presente la parete di separazione con la sala bar;*
- *non sono concessionati lo spogliatoio e i due servizi igienici;*
- *non sono concessionati i servizi igienici dell'utenza;*
- *non è concessionata la saletta vicino alla sala ristorante, ma è ancora indicato il fienile con il pollaio;*
- *non sono indicati la cucina, la dispensa e il portico di collegamento tra l'esterno (lato ovest) e la sala ristorante. Al posto di questi locali era presente un portico aperto su due lati.*

*Le modifiche interne, formalmente non autorizzate dai titoli abilitativi rilasciati, hanno avuto ricadute importanti anche sull'esterno degli edifici, modificando i prospetti:*

- *prospetto ovest: modifica dell'accesso all'ex laboratorio con la creazione di un passaggio (portico) per l'accesso alla sala ristorante. Demolizione di una vetrata e tamponatura del portico con creazione della porta di accesso alla dispensa.*
- *prospetto nord: tamponatura del portico e creazione delle 3 finestre presenti in cucina. Sono state create anche 2 aperture per accedere al sottotetto.*

*Creazione della finestra dello spogliatoio.*

*Modifica della porta di accesso alla sala bar e creazione di una finestra.*

*Modifica della finestra del bagno disabili (ex finestra del pollaio).*

*E' presente un'apertura, probabilmente di ventilazione, nella parte alta del fronte.*

*Inoltre, rispetto a quanto disegnato, la facciata dell'edificio principale risulta interamente intonacata, anziché con mattoni a vista nella porzione sottostante il portico.*

- *prospetto est: creazione di 2 portefinestre nel locale adibito a saletta e delle 5 finestre dei bagni”.*

#### Sanabilità e costi

Si evidenzia che l'esperto nella propria relazione estimativa segnala che “i futuri acquirenti dovranno provvedere a presentare una pratica di P.D.C. per la sanatoria delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi necessari”. Si considera, pertanto, l'importo delle spese di regolarizzazione dell'immobile, comprensivo di spese tecniche, di complessivi € 3.112,00.

#### Stato di occupazione

L'immobile risulta parzialmente occupato senza titolo opponibile alla procedura ed è in corso la liberazione ad opera del Custode giudiziario a seguito di relativa ordinanza emessa dal G.E.

#### Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500013024 del 20 marzo 2024 relativo all'unità abitativa di cui al Foglio 17 Mappale 44 subalterno 504 a firma del geom. Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico, valido sino al 20 marzo 2034, classifica l'unità in classe energetica D con EP gl, nren 608,66 kWh/m<sup>2</sup>anno.

\*\*\*\*\*

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA  
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'  
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse la partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata sull'avviso** presso lo studio del Professionista Delegato in Cremona, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, previo appuntamento telefonico.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che procede al deposito dell'offerta (che potrà

anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data di vendita. Il Professionista Delegato apporrà sulla busta data e ora di ricezione. Il modulo prestampato per l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, il Professionista Delegato e sul sito internet del Tribunale di Cremona <https://www.tribunale.cremona.giustizia.it/>.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure, in alternativa, uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende 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 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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 del D.M. n. 32/2015.

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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti

di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

#### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali intende avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

L'offerente dovrà dichiarare:

- la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:
  - a. del prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ (un quarto) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;**
  - b. dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
  - c. delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
  - d. di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
  - e. dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo mediante il pagamento del bollo digitale (attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali intende avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

L'offerente dovrà dichiarare:

- la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;**
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, **nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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

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

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

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità non scaduto dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "**PROC. ESEC. IMM. RGE 64/2023 TRIB. CR**" di importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c. Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto titolo.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge poiché l'acquisto entra a far parte della comunione, salvo quanto previsto dall'art. 179 cod. civ.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCAA (la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta copia autentica della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente/presentatore;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge poiché l'acquisto entra a far parte della comunione, salvo quanto previsto dall'art. 179 cod. civ.;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia autentica della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Crédit Agricole Sede di Cremona intestato a **“PROC. ESEC. IMM. RGE 64/2023 TRIB. CR” – IBAN IT45I0623011418000045260569** con causale **“Versamento**

**cauzione – RGE 64/2023 Tribunale di Cremona” e indicazione del numero di lotto** per cui viene presentata l’offerta. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**ATTENZIONE: l’offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura delle buste.**

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

Salvo quanto previsto nell’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l’incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

**Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.**

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. Ai fini dell’individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell’offerta stessa.

Qualora sia presentata un’unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell’immobile come sopra determinato la stessa sarà senz’altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e 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.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista coloro che

hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://ivgcremona.fallcoaste.it>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire, muniti di un documento di riconoscimento, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, a cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.** L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il professionista delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato l'offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 (sette) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

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

**Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).**

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, salvo conguaglio) dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della

differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

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

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.*

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 cod. civ., così come individuata dal Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1).

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

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

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B. e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, bensì a favore della procedura esecutiva.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno previamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo prezzo.

### **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA**

#### **C1 - CONDIZIONI GENERALI**

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

#### **C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 cod. civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la

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

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

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato, sopra indicato, nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

#### C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

#### C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

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

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

#### C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

#### C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

#### C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

#### C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre formalità gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

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

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

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

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

#### C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, comma 3, 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 saldo del prezzo.

#### C14 – ANTIRICICLAGGIO

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

### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- pubblicazione nei siti internet [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) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame 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.

### **E) CUSTODE GIUDIZIARIO**

Nella presente procedura esecutiva è stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, tel. 0372.20200, mail: info@ivgcremona.it, sito web: www.ivgcremona.it, al quale gli interessati potranno rivolgersi per maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. La richiesta di sopralluogo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c., dovrà avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche.

**F) GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Nella presente procedura è stato incaricato quale gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. tramite il portale Fallco Aste (www.ivgcremona.fallcoaste.it).

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale, della sua eventuale integrazione, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Cremona, 28 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Umberto Battista