

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**-Sezione Esecuzioni Immobiliari-**

**R.G. 70/2024 - (GOP avv. Claudia Calubini)**

Nella procedura immobiliare

**promossa da**

**ISEO SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano – Via Vittorio Alfieri n. 1 (Codice Fiscale/Partita IVA 05045600268) e per essa quale mandataria **do.Value S.p.a.**, con sede in Verona – Viale dell’Agricoltura n. 7 (Codice Fiscale 00390840239/Partita IVA 02659940239), con l’avv. Marco Tucci

**e con l’intervento di**

**SPRING SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano – Via Vittorio Alfieri n. 1 (Codice Fiscale/Partita IVA 05074030262) e per essa **Prelios Credit Solutions S.p.a.**, con sede in Milano – Via Valtellina n. 15/17, (Codice Fiscale /Partita IVA 13048380151), con l’avv. Fabrizio Lazzaro

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

**-I ESPERIMENTO-**

Il sottoscritto avv. Alberto Borsieri, con studio in Crema — Via Frecavalli n. 21, delegato — ai sensi dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. - alle operazioni di vendita degli immobili pignorati, con ordinanza emessa dal Giudice l’8 novembre 2024 (comunicata l’11 novembre 2024),

**avvisa**

che il giorno **6 MAGGIO 2025 alle ore 9,30**, nel suo studio in Crema — Via Frecavalli n. 21, si procederà alla

vendita senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

degli immobili pignorati in calce descritti, con modalità e condizioni in appresso stabilite.

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è pari ad **euro 150.000,00** (centocinquantamila/00). L'offerta minima non potrà essere inferiore a **euro 112.500,00** (centododicimilacinquanta/00). Rilanci pari ad **euro 2.000,00** (duemila/00) in caso di gara.
- 3) **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Al - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

I) accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);

II) presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

III) lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

IV) lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

## **A2 - MODALITÀ' 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.

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

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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

Al fine di scongiurare il rischio che abbiano a partecipare alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere — solo ed unicamente - l'offerente, oppure - in alternativa uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente a mente dell'art. 579 cod. proc. civ.. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel citato portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, l'indicato termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate 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, ragion per cui non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non risulteranno 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, ovvero la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della medesima con largo anticipo rispetto al termine ultimo. 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'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del suindicato D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso nonché l'invalidazione dell'offerta.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo gara immobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### **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 euro 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per

escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita, rendendo la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. per i casi ivi disciplinati). E' consentita l'offerta a mezzo procuratore speciale, alla condizione che quest'ultimo sia un avvocato, all'uopo debitamente munito di procura notarile. 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). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cod. proc. civ.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene in vendita per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- b) dell'entità della cauzione prestata pari almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che dovrà comunque avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. per i casi ivi disciplinati). E'

consentita l'offerta a mezzo procuratore speciale, alla condizione che quest'ultimo sia un avvocato, all'uopo debitamente munito di procura notarile. 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 (andrà prodotta visura camerale aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cod. proc. civ.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli 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 immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)**, intestato a "Esec. Immob. n. 70/2024 RGE Trib. Cremona", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, la busta cartacea dovrà contenere copia della visura camerale (aggiornata a non più di 30 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

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

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

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

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

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

-copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;

-idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta come dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% 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 secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ. ; il versamento della cauzione andrà effettuato con bonifico bancario/postale, sul conto corrente in essere presso Banco BPM S.p.a., Filiale di Crema - Via XX Settembre n. 18, IBAN IT65M 05034 56841 0000000 12191, intestato a "Esec. Imm. RGE 70/2024 RGE Tribunale Cremona", con causale: "Versamento cauzione - Lotto unico"; 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: Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;

-se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia della visura camerale (aggiornata a non più di 30 giorni) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

-se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

#### **A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 cod. proc. civ., 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 CONMODALITA' SINCRONA MISTA.**

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche

partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire 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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee sia di quelle telematiche formulate dagli offerenti, verificando l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 cod. proc. civ..

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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa, trascorso il tempo massimo in assenza di offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, affinché siano resi visibili tutti i partecipanti alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al terzo 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.

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

Al presentatore di offerta cartacea non risultato aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

Al presentatore di offerta con modalità telematiche non risultato aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

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

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà comunque essere effettuato entro detto termine.

4) L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Professionista Delegato le spese di trasferimento indicativamente nella misura del 10% di aggiudicazione, salvo conguaglio, il tutto mediante distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura immobiliare. Con espressa avvertenza che saranno poste a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. cod. proc. civ. e art. 7 D.M. n. 313/1999, le spese e il compenso successivi alla vendita. Gli esborsi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, saranno da

intendersi a carico della procedura. L'aggiudicatario potrà, con debita istanza, richiedere al Custode Giudiziario di provvedere in ordine alla liberazione degli immobili di cui alla presente procedura espropriativa, istanza questa da formularsi non oltre il versamento del saldo prezzo.

5) Gli immobili vengono posti vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e d.l. 30 settembre 2003 n. 269 nonché successive modificazioni e integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiale dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 62, secondo comma, disp. att. cod. civ..

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

6) L'aggiudicatario potrà altresì, previa autorizzazione del Professionista Delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti siccome previsto dall'art. 508 cod. proc. civ., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 cod. proc. civ..

7) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero, sui siti

[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)

e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it),

nonché per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona".

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Comune di Soncino (CR) - Via Brescia n. 11/D.**

Villetta di due piani fuori terra con area esclusiva esterna su due lati, più box al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale denominato "La Torretta", ubicato in Soncino via P. Marzani. L'abitazione dispone di cancellino pedonale autonomo di ingresso al giardino privato individuato al civico 11/D della Via Brescia mentre per accedere al box l'ingresso comune è situato in via

P. Marzani senza numero civico. L'abitazione è composta al piano terra da portico, giardino, zona giorno, cucina, al piano primo disimpegno, due camere con balcone, bagno ed al piano interrato da cantina, bagno ed autorimessa.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soncino, come segue:

Foglio 32 particella 1103 subalterno 4, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, Via C.P.

Marzani snc, piano S1-T-1., rendita euro 303,68.

Dati di superficie: totale 129 mq – escluso aree scoperte 111 mq.

Foglio 32 particella 1103 subalterno 16,- cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 29 , Via C.P.

Marzani snc,- Via C.P. Marzani snc – piano S1, rendita euro 41,94.

Dati di superficie: totale 33 mq.

Confini da nord in senso orario:

abitazione:

al piano terra mapp. 1103 sub. 5, mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, via Marzani, via Brescia, mapp. 1103 sub. 5. Piano S1: mapp. 1103 sub. 16 stessa proprietà, terrapieno su due lati, mapp. 1103 sub. 5.

autorimessa:

al piano terra mapp. 1103 sub. 5, mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, via Marzani, via Brescia, mapp. 1103 sub. 5. Piano S1: mapp. 1103 sub. 16 stessa proprietà, terrapieno su due lati, mapp. 1103 sub. 5.

### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Redatta dal geom. Bruno Zambellini, codice identificativo n. 1909700015424, con validità sino al 16 settembre 2034, attestante la classe energetica E, con indice di prestazione energetica 247,02 KWh/m<sup>2</sup>anno.

### **ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita dott. Giuseppe Cristaldi, notaio in Soncino, in data 16 luglio 2004, rep. n. 28.476 racc. n. 3.044. registrato all'Agenzia delle Entrate di Soresina il 19 luglio 2004, trascritto alla Agenzia del Territorio di Lodi il 21 luglio 2004, Reg. Gen. n. 14997 e Reg. Part. n. 8653.

### CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Bruno Zambellini. Relazione di stima 2 ottobre 2024.

Dalla relazione di stima, pubblicata sui siti

[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) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), per

estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona", e sul Portale delle Vendite Pubbliche; unitamente al presente avviso di vendita nonché all'ordinanza di vendita, risulta che:

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Soncino è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. C 2003 0030 del 16 maggio 2003 rilasciata alla società Ara Immobili S.r.l. per *“nuova costruzione di n. 12 alloggi con annessi box”*.
- D.I.A. prot. 4054 del 30 marzo 2004 Ara Immobili S.r.l. per *“variante in corso d'opera alla C.E. C 2003 0030 del 16/05/2003”*.
- Richiesta certificato di abitabilità prot. 11180 del 17 settembre 2004.

Dalla verifica dei predetti documenti e da un confronto in sede di sopralluogo, il CTU accertava, per quanto riguarda il box, le seguenti difformità.

La parete di tamponamento perimetrale ove ubicata la basculante d'ingresso è arretrata a filo pilastro interno e non esterno.

Sussiste una piccola parete interna ubicata tra il box ed il sottoscala.

Il box necessita di sanatoria.

I beni fanno parte di edificio condominiale denominato “La Torretta” attualmente amministrato dal geom. Abramo Barnabò il quale ha fornito le seguenti indicazioni:

nessun vincolo od onere condominiale;

l'importo annuo delle spese ordinarie a consuntivo 2023 ammontano ad euro 483,85;

non sussistono spese straordinarie deliberate;

non vi sono arretrati negli ultimi due anni essendo in fase di riscossione l'esercizio 2024;

non vi sono cause in corso del condominio.

Alla perizia risultano allegati il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

L'immobile è occupato.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Istituto Vendite Giudiziarie e dell'Asta S.r.l., Ripalta Cremasca — Via Vittorio Veneto n. 4 (telefono 0373.80250 telefax 0373.82039 e-mail ivgcrema@astagiudiziaria.com) a cui gli interessati a presentare offerta di acquisto dovranno rivolgersi per esaminare i beni in vendita.

Tutte le attività che dovrebbero — a mente dell'art. 576 cod. proc. civ. — tenersi innanzi al Giudice della esecuzione o presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, si svolgeranno presso lo studio del Professionista Delegato, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si

intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega 8 novembre 2024.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Crema, 25 gennaio 2025.

**(avv. Alberto Borsieri)**