

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 135/2023 promossa da **GAIA SPV S.R.L.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Nunzia Corini**

Delegato alla vendita: **Avv. Paola Rossi**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

(Primo tentativo)

La sottoscritta Avv. Paola Rossi con studio in Cremona, Via del Giordano n.9, tel. e fax 0372.21595, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nunzia Corini di Cremona con ordinanza del 19/07/2024, comunicata il 22/07/2024, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

FISSA

innanzi a sé, presso la SALA ASTE in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso IVG di Cremona), per il giorno **06/05/2025 ore 10.30 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato nella esecuzione in epigrafe, così come descritto nella perizia del Geom. Arnaldo Pagliari del 29/11-12/12/2024.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA'

Comune di Cremona- via L. Voghera

Intero fabbricato direzionale

In zona centrale del Comune di Cremona, in via Luigi Voghera 12, intero fabbricato direzionale di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con piccola area cortilizia interna composto al piano terra da due uffici ed al piano interrato da un ufficio ricavato nella cantina collegabili fra loro ed al piano primo, per tutto il livello, ampio ufficio.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

L'immobile è stato ristrutturato nel 1992 con la trasformazione degli originari appartamenti negli attuali uffici / studi professionali. All'esterno si presenta in condizioni discrete anche se insistono alcune crepe di tipo strutturale sebbene la presenza e l'inserimento di rinforzi tramite tiranti, particolarmente invasivi al piano primo, permettano un rinforzo e consolidamento delle strutture.

1° Ufficio PT (fg 86 map. 82/14) – A/10

Trattasi di uno studio professionale. L'ufficio misura 105 mq totali catastali ed è composto da due vani di cui il primo open space lungo e stretto, il secondo, prospettante la via Voghera che insieme al servizio igienico fa parte di una porzione da separare a spese dell'aggiudicatario in quanto, come meglio specificato nella perizia di stima a cui si rimanda, mai pervenuta al debitore esecutato. Il locale principale ha quindi una superficie, al netto del predetto vano da scorporare, di mq 74,00 circa.

L'unità immobiliare ha il seguente **Attestato di Prestazione Energetica**: L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di prestazione energetica n. 1903600093624 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe: "D" EPgl, nren 571,36 KWh/m2a.

2° Ufficio PT (fg 86 map. 82/15) – A/10

Trattasi di uno studio professionale. L'ufficio misura 84 mq totali catastali che diventano 80 circa al netto del WC ed è composto da tre vani contigui e fra loro separati da un setto in vetro opaco con funzione di parete divisoria, in testa alla quale insite il bagno che andrà separato, a spese dell'aggiudicatario, in quanto, come meglio specificato nella perizia di stima a cui si rimanda, facente parte di una porzione d'immobile mai pervenuto al debitore esecutato. Le condizioni manutentive del bene sono discrete.

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093724 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "D" EPgl, nren 244,63 KWh/m2a.

Ufficio P1° (fg 86 map. 82/9) – A/10

Trattasi di uno studio professionale di 228 mq catastali occupante l'intero piano primo dello stabile e composto 9 vani indipendenti, due bagni con piccolo locale spogliatoio oltre all'atrio e ad un loggiato prospiciente la corte interna. L'unità è vuota e libera. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093524 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

classe: “E” EPgl, nren 429,48 KWh/m2a.

Ufficio P S1° (fg 86 map. 82/16) – A/10

Trattasi di uno studio professionale di 149 mq catastali posto al piano interrato del fabbricato nella porzione sottostante all’unità map 82/15 ed in parte al map 82/14 al quale potrebbe essere collegato tramite scala interna a chiocciola essendo già stata prevista la forometria nel solaio interpiano. Con quest’ultima unità condivide l’impianto di climatizzazione. Al bene si accede dall’atrio comune indi con breve e ripida scala

dedicata. L’unità immobiliare è pressoché da ritenersi cieca avendo i tre ampi locali solo piccole bocche luptaie che forniscono un minimo di luce ed aria del tutto insufficiente alla permanenza delle persone. Manca un idoneo impianto di ricambio d’aria e ventilazione tipo VMC. Si rileva che la ASL nel 1994 esprimeva parere contrario alla realizzazione di detti uffici.

Attestato di prestazione energetica: L’unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093824 con scadenza 08/05/2034 che pone l’immobile, ai fini energetici, in classe :“E” EPgl, nren 357,39 KWh/m2a.

Stato di occupazione

Alla data della valutazione dello stimatore l’unità immobiliare è a disposizione della proprietà e dalla stessa nel tempo utilizzata come ufficio, attualmente è presente mobilio d’arredo ed altra oggettistica. Non risultano contratti d’affitto in corso.

Permessi Edilizi – Conformità urbanistica

Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l’immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato:

-) Permesso di Costruire in sanatoria posizione 30711/1986 – 2011 pratica 2302-2011 n. 3790-CON del 27/04/2011 – Cambio destinazione d’uso P1° da alloggi ad uffici, non conforme per distribuzione interna uffici.

- Condono edilizio pratica 030711 del 30/09/1986 n. 0688302304/3 Non evaso

- Segue l’Asseverazione edilizia art 26 Legge 47/85 del 29/03/1990 (conforme uffici p1)

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

- Piano terra map 82/15 Permesso di costruire –sanatoria 3793/con del 27/04/2011 su condono 030712 del 30/09/1986 per sanatoria soppalchi (conforme)
- PT map 82/14 Permesso di Costruire a sanatoria 3792/Con del 27/04/2011 pratica 1415/2000 (conforme)
- Manutenzione ordinaria rifacimento copertura protocollo 413 del 03/03/1999
- Manutenzione ordinaria del 30/10/2001 prot A/2001/5521 per rifacimento intonaci di facciata
- Richiesta di Permesso di Costruire NON rilasciato per cambio destinazione d'uso del piano cantina – la pratica non è stata mai evasa ed il procedimento concluso per mancanza documentale e per il parere **CONTRARIO** della ASL.
- Ordinanza di demolizione del muro divisorio in cortile costruito abusivamente.
- NON sono state reperite ulteriori pratiche
- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

Conformità urbanistica:

NON conforme per il piano Cantina dove Non è mai stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da cantina ad ufficio

Sanatoria: NECESSARIA.

Il perito ha rilevato che nell'immobile alcune difformità da eliminare quali:

1) Vigè l'ordinanza di demolizione del setto murario posto nel cortile comune a mascheramento del condizionatore – Ordinanza di demolizione del 26/06/1987 prot 19521 – mai attuata.

Ora si rende necessaria la demolizione di detto setto murario

2) Piano cantina – Uffici – Il cambio di destinazione d'uso da cantina ad uffici NON è mai stato accolto e rilasciato per parere igienico sanitario contrario (mancanza delle altezze interne e dei rapporti areoilluminanti) pertanto l'attuale piano cantina a destinazione Uffici è da ritenersi abusiva e quindi andrà ricondotta allo stato originario di cantina. Questo comporta il mero cambio d'uso catastale.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Costo complessivo della sanatoria: €. **27.500,00** oltre oneri di legge sulle spese professionali variabili in funzione del tecnico redattore della sanatoria.

Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe e eventuali oneri Comunali al momento vigenti.

Per lo stralcio della porzione al Piano Terra non pervenuta al debitore esecutato si è già tenuto conto dei costi nell'espressione dei valori di stima dei beni staggiti

Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali né è dato a sapere la costituzione o meno del condominio.

CONFINI:

- In unico corpo : a nord ragioni fg 86 mappale 79 e per salto rientrante al piano terra il vano da scorporare poiché qui escluso; Ad est prima ragioni fg 86 map 378 indi fg 86 mappali 84 e 83 ; a sud ragioni fg 86 mappale 89 e 83 ; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ed in piccola parte il vano da scorporare al piano terra poiché qui escluso.

-1) Dell'ufficio map 82/9 P1° : a nord ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est il vuoto sulla corte comune a filo esterno balcone ; a sud ragioni fg 86 mappale 89 indi ragioni comuni col vano scale comune ; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ;

-2) Dell'ufficio map 82/14 P T : a nord ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est il vuoto sulla corte comune; a sud ragioni con la porzione qui compresa mappale 82/15 e col vano scale comune; ad ovest prima l'altro mappale 82/15 qui compreso e per piccola porzione da stralciare il vano ufficio con wc qui non compresi ;

-3) Dell'ufficio map 82/15 P T : a nord e prima le ragioni col vano da stralciare dal map 82/14 ed in parte col wc da stralciare dalla particella 82/15 poiché non compresi nella procedura ; ad est ragioni fg 86 mappale 82/14 ; a sud ragioni comuni col vano scale comune; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ;

-4) Dell'ufficio map 82/16 P S1 : a nord l'interro con le ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est l'interro col resto del fabbricato map 82 cortecomune e map 82/14 ; a sud ragioni col vano scale comune; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera;

Salvi i più precisi confini come in fatto.

DATI CATASTALI ATTUALI:

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi
Catastali come segue:

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Comune Censuario di Cremona (D150)

– Via Luigi Voghera n. 12

Foglio 86 mapp. 82 sub 9 cat A/10 classe 2 consistenza 10,5 vani
sup. totale 228 mq – Piano 1° ZC 1 Rendita 2.386,03 €

Foglio 86 mapp. 82 sub 14 cat A/10 classe 2 consistenza 4 vani
sup. totale 105 mq – Piano T ZC 1 Rendita 908,96 €

Foglio 86 mapp. 82 sub 15 cat A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani
sup. totale 84 mq – Piano T ZC 1 Rendita 795,34 €

Foglio 86 mapp. 82 sub 16 cat A/10 classe 2 consistenza 5 vani
sup. totale 149 mq – Piano S1 ZC 1 Rendita 1.136,21 €

PREZZO BASE: € Euro 620.000,00 (seicentoventimila/00) – già detratti costi presumibili di sanatoria edilizia come da indicazione in perizia.

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 12.000,00 (dodicimila/00)

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di € 465.000,00 – quattrocentosesantacinquemila/00).

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA'

Comune di Cremona– via A. Massarotti

N.2 Magazzini e N 2 Autorimesse

In zona semicentrale del Comune di Cremona, in via Angelo Massarotti 18/20, al piano interrato di un ampio complesso residenziale pluriplano n. 2 Magazzini e n. 2 autorimesse collegabili fra loro. Si rileva che i magazzini, se non abbinati ai box qui in oggetto, risulterebbero interclusi avendo l'unico accesso possibile attraverso i suddetti box auto.

1° Box (fg 83 map. 109/38) – C/6

Trattasi di un'autorimessa avente superficie catastale di mq 21 Posta d'angolo ed accessibile direttamente dal corsello di manovra e d'accesso alle autorimesse Detta unità immobiliare si trova direttamente a comunicare col magazzino qui stimato di cui al fg 83 map 109/109

L'unità è priva d' impianto d'illuminazione.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Stato di manutenzione: lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Attestato di prestazione energetica: NON NECESSARIO

1° Magazzino (fg 83 map. 109/109) – C/2

Trattasi di un magazzino di mq 117 mq asservito da doppia bocca di lupo verso la via Massarotti, con struttura d'elevazione in CA e pavimento in battuto di cemento liscio. L'unità è direttamente collegabile al predetto box (map 109/38) Ed in lato anche col magazzino (map 109/510) dal quale, al momento, risulta diviso con due setti in muratura di cemento armato e linea virtuale – L'immobile è privo d'impianto elettrico

Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO

2° Magazzino (fg 83 map. 109/510) – C/2

Trattasi di un magazzino di mq 75 mq asservito da doppia bocca di lupo verso la via Massarotti , con struttura d'elevazione in CA e pavimento in battuto di cemento liscio L'unità è collegabile col box di cui al punto successivo (map 109/43) E con il magazzino di cui al punto precedente (map 109/109) dal quale risulta diviso tramite muro in CA . L'unità è priva d'impianto d'illuminazione.

Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO

2° Box (fg 83 map. 109/43) – C/6

Trattasi di un'autorimessa avente superficie catastale di mq 15

Posta centralmente ed accessibile direttamente dal corsello di manovra e d'accesso alle autorimesse detta unità immobiliare si trova direttamente a comunicare col magazzino qui stimato di cui al fg 83 map 109/510. L'unità è priva d' impianto d'illuminazione. Stato di manutenzione: Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO

Servitù e patti speciali

– Convenzione del 18/10/1995 repertorio 138674/10792 notaio Rizzi –

da parte *OMISSIS* (costruttore) e i sigg *OMISSIS* in merito al muro di confine ed al passaggio in questo a favore dei suddetti *OMISSIS* nonché sulle volumetrie e distanze dal confine dell'edificio condominiale;

– Costituzione di Servitù del 20/07/2005 repertorio 167278/18449

notaio Rizzi – fra *OMISSIS* e il *OMISSIS* dove oltre alla cessione a titolo gratuito dell'area map 490 fg 83 quale standard urbanistico e si stipula di costituire la servitù attiva di passaggio in favore *OMISSIS* sul mappale 109 fg 83. Su detta area ai sensi della Convenzione urbanistica finalizzata all'ottenimento del piano di lottizzazione di cui all'atto in data 30/10/1995 n. 138707/10805 notaio

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Rizzi, registrato a Cremona il 07/11/1995 ivi trascritto in data 08/11/1995 ai n.ri 7062/4897 vige la destinazione di parcheggio

pubblico liberamente accessibile per una superficie di mq 492 posta in lato nord-ovest.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è a disposizione della proprietà

Non risultano contratti d'affitto in corso.

Permessi Edilizi – Conformità urbanistica

Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e successivamente modificato tramite piano di lottizzazione per demolizione e nuova costruzione:

-) Concessione Edilizia n. 0321/A del 28/11/1995 prot 01754/95
-) Atto di Convenzione Notaio Rizzi repertorio 138707/10805 del 30/10/1995
-) Concessione Edilizia in Variante del 14/08/1998 prot 44496
-) Concessione Edilizia a Sanatoria n. 246/CON/2004 del 28/04/2015 prot 57467/2004 pratica 3779/2004
- NON sono state reperite ulteriori pratiche
- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

Conformità urbanistica:

Conforme all'ultimo provvedimento edilizio a sanatoria e di variante

Sanatoria: NON NECESSARIA.

Vincoli condominiali

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare per il quale è stato costituito il condominio. Le parti comuni oltre a quelle sancite dall'ex art 1117 codice civile sono i vani scale ed ascensori, gli anditi, i pianerottoli, l'area di sedime, i muri e le strutture portanti dell'edificio, i tetti, le reti fognarie e gli impianti d'uso comune, i corridoi delle cantine e d'accesso alle autorimesse ecc. –

Totale Debiti *al momento della redazione della perizia* €. 477,64.

Risulta che il condominio abbia deliberato spese straordinarie per il rifacimento delle facciate per circa euro 107.000,00 per cui la quota parte complessiva relative alle unità immobiliari staggite è calcolata in via preventiva in euro 1.455,20.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.

Il pagamento di eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

CONFINI:

-1) Del Magazzino S1 map 109/510: a nord l'interro con la via Massarotti e per salti rientrati le ragioni map 109/509; ad est in linea spezzata le ragioni map 109/509 indi disimpegno comune e cantine altre unità; a Sud in linea spezzata altre unità con le cantine indi l'autorimessa qui compresa map 109/43; ad Ovest l'altro magazzino qui compreso map 109/109.

-2) Del Magazzino S1 map 109/109: a nord l'interro con la via Massarotti; ad est l'altro magazzino qui compreso map 109/510; a Sud prima le autorimesse altre ragioni di cui interni G2-G3-G4-G5 indi ilbox qui compreso map 109/38; ad Ovest l'interro con la corte.

3) Dell'autorimessa map 109/38: a nord stesse ragioni col magazzino qui compreso map 109/109 ; ad Est ragioni col box interno G2; a Sud l'andito comune d'accesso ai box e l'autorimessa interno G64 ; ad Ovest.

4) Dell'autorimessa map 109/38: a nord stesse ragioni col magazzino qui compreso map 109/510 ; ad est l'autorimessa interno G7; a Sud ragioni comuni col corridoio d'accesso alle autorimesse ; ad Ovest il box interno G5 . Salvi i più precisi confini come in fatto l'interro con la corte.

DATI CATASTALI ATTUALI:

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi

Catastali come segue:

Comune Censuario di Cremona (D150)

– Via Angelo Massarotti n. 18

1) Foglio 83 mapp. 109 sub 510 cat C/2 classe 2 consistenza 71 mq

sup. totale 75 mq – Piano S1 ZC 2 Rendita 297,01 €

2) Foglio 83 mapp. 109 sub 109 cat C/2 classe 1 consistenza 109 mq

sup. totale 117 mq – Piano S1 ZC 2 Rendita 388,43 €

3) Foglio 83 mapp. 109 sub 38 cat C/6 classe 4 consistenza 21 mq

sup. totale 21 mq – Piano S1 ZC 2 Rendita 93,27 €

4) Foglio 83 mapp. 109 sub 43 cat C/6 classe 5 consistenza 15 mq

sup. totale 15 mq – Piano S1 ZC 2 Rendita 77,47€

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

PREZZO BASE: €. 145.000,00 (centoquarantacinque/00) – al lordo degli oneri condominiali

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: €.2.900,00 (duemilanovecento)

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di €.108.750,00–centoottomilasettecentocinquanta/00).

LOTTO 3

Comune di Vescovato

Villetta a schiera

PIENA PROPRIETA'

Nel comune di Vescovato (CR) in via Viazzola, in zona residenziale periferica, villetta a schiera di due piani fuori terra con annessa autorimessa ed aree cortilizie. **L'unità immobiliare risulta affittata con contratto scadente il 31/12/2025.**

Trattasi di una villetta a schiera di due piani fuori terra con annesso fabbricato accessorio anch'esso di due piani fuori terra, oltre ad area cortilizia antistante e retrostante.

ABITAZIONE map 265/1–280

Trattasi di una villetta a schiera di due piani fuori terra composta al piano terreno da un ampio soggiorno tramite il quale si raggiunge la cucina abitabile prospettante il giardino retrostante al fabbricato Ed il locale bagno/lavanderia posto in prossimità dell'ingresso. Al piano primo si trovano tre camere da letto, di cui una con balcone, oltre ad un bagno. Completa l'abitazione un fienile aperto su due lati posto sopra l'autorimessa.

Box map 265/2

Trattasi dell'autorimessa (Box) posto in corpo separato ed antistante rispetto alla villetta a schiera.

Lo spazio cortilizio di proprietà compreso fra il box e la villetta è stato coperto abusivamente con struttura in legno pertanto andrà rimosso.

Stato di manutenzione: Lo stato manutentivo delle unità immobiliari è buono.

Completa l'immobile un'area a verde di circa 150 mq retrostante la casa di cui l'ultima parte è caratterizzata dal map 280 Mentre la prima porzione risulta essere stata anch'essa coperta abusivamente.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300003822 con scadenza 16/04/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "G" EPgl, nren 269,22 KWh/m2a.

Servitù e patti speciali

Dagli atti di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare risulta la servitù passiva di transito del personale addetto ai lavori di irrigazione e di manutenzione della Roggia del Cavo, con mezzi meccanici all'uopo necessari e di ricezione del materiale di spurgo della roggia stessa da esercitarsi su una striscia di terreno che corre lungo il confine occidentale del terreno stesso.

Stato di occupazione

L'immobile risulta oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo ex art 2-1° comma L 431/1998 stipulato in data 02/01/2014 con durata di anni 4 dal 01/01/2014 al 31/12/2017 rinnovabile per ulteriori 4 anni. Il contratto si è rinnovato tacitamente sino ad oggi per cui l'ultima scadenza risulta essere il 31/12/2025.

Permessi Edilizi – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato inizialmente nel 1981 e poi di seguito così variato:

-) Concessione Edilizia con contributo n. 39/81 del 16/01/1982 prot 3381/81 – costruzione di 14 villette a schiera;
-) Concessione Edilizia con contributo a sanatoria n. 47/85 del 09/12/1985 prot 2636 quale variante in sanatoria di cui a precedenti concessioni edilizie n. 39/81 e 02/82 (abitazioni civile e condominio qui escluso)
-) Permesso di Abitabilità N. 882 del 12/02/1987 per le 14 villette a schiera
-) Si precisa che dalle ricerche fatte presso gli uffici Comunali non sono stati trovati dal perito estimatore gli elaborati grafici raffiguranti sia le unità immobiliari in oggetto che l'intero complesso edilizio (14 villette) per cui la conformità planimetrica viene qui desunta dalla raffigurazione catastale e quindi non attestata.

Conformità urbanistica: NON conforme

Sanatoria: NECESSARIA

Il perito ha rilevato:

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

- La porzione di cortile antistante la villetta e compreso fra questa ed il box è stato coperto dalla conduttrice l'immobile con struttura in legno che dovrà essere rimossa in quanto essendo chiusa su tre lati costituisce abuso edilizio non sanabile per aumento di superficie coperta e superficie non residenziale non più assentibile nel comparto edilizio edificato.

-) Stessa cosa è stata fatta nel retro casa in corrispondenza della cucina verso il giardino dove è stata realizzata la copertura a portico dell'area antistante la cucina stessa. Detta porzione, aperta su due lati costituisce aumento di superficie coperta ed essendo l'oggetto della copertura maggiore di quello assentibile con edilizia libera andrà anche questo rimosso. Le opere abusive sopra elencate NON sono sanabili per cui si dovrà provvedere alla loro rimozione. Si quantificano forfettariamente i costi di demolizione e smaltimento in: complessivi euro 10.000,00

Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali

CONFINI:

In unico corpo: A nord in linea retta prima con linea virtuale indi a comunione prima di recinzione poi di muro di fabbrica ed ancora di recinzione le altre ragioni col fg 10 map 264 e map 279; ad Est oltre il map 280 qui compreso la pubblica via Marchi già SP n. 3; a Sud in linea retta prima a comunione di muro di fabbrica poi con recinzione le altre ragioni col fg 10 map 266 e 281; ad Ovest la pubblica via Viazzola.

Salvi i più precisi confini come in fatto.

DATI CATASTALI ATTUALI:

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi
Catastali come segue:

Comune Censuario di Vescovato (L806)

Via Angelo Marchi (ora via Viazzola)

Villetta a schiera piani T-1°: Foglio 10 particella 265 sub 1 e particella 280 graffate fra loro – categoria A/2 classe 5 consistenza vani 8 – superficie totale mq 148, superfici escluse aree scoperte mq 131, rendita euro 537,12

Autorimessa piano T: Foglio 10 particella 265 sub 2 – categoria C/6 classe 4 consistenza 13 mq – superficie totale mq 13, rendita euro 43,64

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

NB

Laddove nella Perizia di Stima a pagina 6, relativamente al lotto 3 è scritto sub “dati catastali attuali” che il bene si trova in Piadena Via Della Libertà 92, si tratta di un refuso e i beni si trovano in Vescovato, come poi correttamente riportato correttamente in perizia;

PREZZO BASE: €. Euro 140.000,00 (centoquaranta/00) – dedotti costi di sanatoria (demolizione)

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: €.2.800,00 (duemilaottocento)

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di €.105.000,00–cientoctocinquemila/00).

***DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
SINCRONA MISTA***

**1) 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:

- a) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- b) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- c) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- d) la 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 Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

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, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Paola Rossi in Cremona, Via del Giordano n. 9. 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 deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. Del 26/2/2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 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 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **L'offerta**

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'avvio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati 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. **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.** Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito www.fallcoaste.it *Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'individuazione dell'offerta.*

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, il Professionista Delegato, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.

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

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

avvalersi. Se l'offerente è coniugato 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); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 aggiornata al massimo **ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Ai sensi dell'Art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione:

- del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato nel presente avviso;
- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

d) 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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 tempestivamente al professionista delegato.

4) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici 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), dovrà contenere:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e p.iva (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato 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); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Ai sensi dell'Art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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

- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i) 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;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- m) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- n) 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;
- o) 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;
- p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
- q) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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 tempestivamente al professionista delegato.

5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, nonché *assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)* intestato come segue: **“Proc. Es. Imm. n. 135/2023 Tribunale di Cremona”** almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto 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.*

Allegare altresì certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (**aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e 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 nella busta cartacea la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

Ai sensi dell'Art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

6) ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente / presentatore;
- Certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi.
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto 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 precisa che **il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso Cassa Padana, codice IBAN: IT56Q0834011401000002154066 con causale "RGE 135/2023 Tribunale di Cremona -**

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.*

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

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e 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 comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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.

Ai sensi dell'Art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

7) IRREVOCABILITA' 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 de gestore della vendita telematica.

8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 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

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

9) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' 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 comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:

- coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>).

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 comma 2 dell'art. 571 c.p.c.-

Saranno senz'altro dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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, che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

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 i 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.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento ognuno entro **90 secondi** dall'offerta precedente di

€ 12.000,00 (dodicimila/00) – lotto 1

€. 2.900,00 (duemilanovecento/00) – lotto 2

€. 2.800,00 (duemilaottocento/00) – lotto 3

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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 i rilanci e le 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 comma 3 dell'art. 20 del DM 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'avvio di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.–

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 al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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 precedente 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

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

10) RESITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato l'offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta, previo rilascio di ricevuta.

A colui che ha presentato l'offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi 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.

11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel **15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento richiesto dal delegato**), nel termine di **120 giorni** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

Si precisa che il termine NON è soggetto a sospensione feriale e che al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 D.Lgs. 385 del 1993, sempre entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine dei 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito, è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 e 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.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa, anteriore a quella fissata per la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà esser autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.-

Gli oneri fiscali, spese e compensi discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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 (IVG CREMONA) in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario, se l'immobile non è già libero, dovrà presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. che prevede che *“Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la*

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento”.

12) ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231. Oltre al mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato, anche l'omessa dichiarazione antireciclaggio da parte dell'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sarà causa di decadenza dell'aggiudicazione.

13) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale cioè l'avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec della documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

14) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

15) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato l'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, previo deposito di apposita istanza da parte dell'aggiudicatario (vedi punto 11).

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Paola Rossi e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione **non già contenuta nel presente avviso** gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del Professionista Delegato telefonicamente, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it

13) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Trattasi di esecutato soggetto passivo IVA.

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

*** ** **

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, tel.0372/20200 – 800347 fax 0372/458077 Via delle Industrie 20 – 26100 Cremona.

Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c.–

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 590 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it – www.astalegale.net – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, della sua integrazione e dei relativi allegati;**
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Cremona lì, 13/01/2025

Il professionista delegato

Avv. Paola Rossi
Via del Giordano n.9
26100 Cremona

Avv. Paola Rossi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paola Rossi', with a stylized flourish at the end.