

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. n. 23/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **GOP Avv. Claudia Calubini**

Promossa da

NOSTOS SPV S.r.l. con sede legale in Via San Prospero n.4, Milano, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.09682960969 e per essa, in qualità di procuratrice speciale, **ALGOS S.r.l.** con sede legale in Milano, Via Agnello 1, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.10756420963, giusto mandato in calce all'atto di precetto del 03/11/2021, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Pederneschi del Foro di Cremona (C.F. PDRLMR70E12D150X P. IVA 01180080192) difensore sottoscritto il quale elegge domicilio nel suo studio in Cremona (CR) Via Morsenti n. 4 e dichiara che il proprio numero di fax e di posta elettronica certificata ove intende ricevere comunicazione e notificazioni sono i seguenti: fax 0374 343830 – P.e.c. avvlucapederneschi@cnfpec.it ,

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (III Esperimento)

Il sottoscritto Dott. Fabio Ascoli con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza emessa in data 14 giugno 2024, comunicata il 18 giugno 2024

Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

avvisa

che il **giorno mercoledì 16 aprile 2025 alle ore 11.00** presso lo studio del professionista delegato alla vendita, sito in Crema (CR), Via Cremona n. 42/A per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

vendita senza incanto con modalità sincrona mista

degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto del 17 gennaio 2022 notificato ex art.143 c.p.c. alla parte in data 19 gennaio 2022, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo **in un unico lotto**;

2. **Il prezzo base è di € 87.188,00,00 (euro ottantasettemilacentoottantotto/00)**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo qui stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

3. La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista e, pertanto, le domande di partecipazione alla vendita potranno essere presentate sia telematicamente, sia mediante deposito della busta cartacea. Il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione è fissato **entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente a quello dell'asta.**

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE

Domanda di partecipazione analogica

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Dott. Fabio Ascoli, con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A, dal lunedì al venerdì, previo appuntamento, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita a pena di inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito

e la data della vendita, senza nessun'altra indicazione (né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro devono essere apposti sulla busta).

La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente ed in carta da bollo legale (con apposizione, quindi, di una marca da bollo da € 16,00), dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, nonché le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale nonché la partita IVA in caso di società, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Inoltre:

a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge; si rammenta che in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c..

b) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato e la cancelleria il mandato notarile nel termine di legge.

c) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente al momento del deposito della stessa.

d) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

e) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione e accettazione del contenuto della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**P.E.I. RGE 23/2022 TRIBUNALE CREMONA**" di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'offerente indicherà, altresì, il termine di versamento del saldo prezzo (con indicazione del giorno del calendario), come richiesto per l'offerta telematica.

Domanda di partecipazione telematica

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sezione FAQ.

Il gestore incaricato della vendita telematica è Astalegale.net e il Portale è www.spazioaste.it. L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel Portale predetto. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale suindicato.

L'offerta d'acquisto, unitamente ai relativi documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita**, seguendo le indicazioni riportate in questo avviso e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, 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 non festivo antecedente a quello dell'asta.

L'offerta dovrà contenere l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c il presentatore dell'offerta telematica potrà 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., al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge.

Anche in caso di presentazione telematica, l'offerente è tenuto all'assolvimento dell'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di importo pari a € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. L'offerta priva di bollo sarà comunque considerata valida, ma l'offerente incorrerà in sanzioni ed aggravii oltre che all'eventuale recupero coatto.

L'offerta di acquisto dovrà contenere tutte le informazioni richieste nel modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, nonché i dati indicati sopra nell'offerta cartacea, ossia i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. – in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria – il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Inoltre:

- a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge; si rammenta che in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., che deve essere allegata all'offerta telematica.
- b) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato e la cancelleria il mandato notarile nel termine di legge.
- c) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente al momento del deposito della stessa.
- d) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- e) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante **bonifico bancario con causale "versamento cauzione"** eseguito sul conto corrente intestato a **"P.E.I. RGE 23/2022 TRIBUNALE CREMONA"** - **IBAN IT 92 Y 05696 56840 000003785X15** - in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo di presentazione delle offerte ovvero di utilizzare un bonifico istantaneo. Una copia del bonifico dovrà essere allegata all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto.

Quando l'offerta è formulata da più persone, devono essere indicate le quote di partecipazione e deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, avanti il Professionista Delegato. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita. A tal fine, 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 un invito a connettersi al proprio portale.

Il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte telematiche e analogiche inferiori di oltre un quarto il prezzo base di vendita; le offerte telematiche e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione o da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di un'unica offerta (art.572 c.p.c.) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente quando si ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presenti più offerte (art. 573 c.p.c.) il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

In caso di adesione alla gara, la medesima si svolgerà con le seguenti modalità:

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00;
- trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente e, nel caso in cui le offerte siano tutte uguali, disporrà l'aggiudicazione in favore dell'offerente che (nel seguente ordine di criterio): avrà depositato la cauzione più alta; avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile sopra indicato, non si fa luogo alla vendita, ma si procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara sopra indicata è inferiore al valore dell'immobile indicato, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditati tempestivamente, al netto degli oneri bancari, se inizialmente effettuati mediante bonifico bancario (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione), ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Il professionista delegato procederà alla redazione di verbale telematico delle operazioni di vendita.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, stimate in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e soggette a successivo conguaglio, a mezzo due distinti assegni circolari intestati alla presente procedura esecutiva oppure due bonifici bancari eseguiti alle coordinate precedentemente indicate, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In ogni caso, se il saldo prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, o l'aggiudicatario non verserà anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, sarà considerato inadempimento ed il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa, disponendo quindi un nuovo incanto.

Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna *ex art. 177 disp. att. c.p.c.*

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 28 Febbraio 1985, n. 47, al D.P.R. 6.6.2001 n. 378 e 380 e al Decreto legge 30 Settembre 2003, n. 269 e succ. modificazioni e integrazioni.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario) le spese e gli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario, che sarà tenuto al pagamento, in caso di conguaglio rispetto a quanto già versato, entro 10 giorni dalla data della comunicazione da parte del Professionista Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare ad uso commerciale (bar) disposta su

due livelli -piano terra e seminterrato-, in palazzina costituita da un totale di 4 unità: una commerciale, una residenziale e due rimesse; l'unità commerciale partecipa inoltre in ragione di 300/1000 alla comproprietà delle parti comuni (art. 1117 c.c.)

L'immobile è ubicato ad est del nucleo principale di Pizzighettone (CR), nella frazione "Roggione", al quale si accede direttamente dalla Via Cremona attraverso il mappale 481 -area comune- ed anche dal vano scala comune (mapp. 201/507), passando per il marciapiede anch'esso comune (mappale 201/504), all'interno si articolano i seguenti locali:

Piano terra:

- sala bar;
- sala slot machines;
- n.2 terrazze;
- disimpegno;
- cucina;
- antibagno;
- bagno ad uso del personale;
- antibagno;
- n.2 bagni clientela.

Piano seminterrato:

- n.5 locali cantina

L'immobile risulta catastalmente censito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, come segue:

N.	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	23	201	509		C/1	3	185 m2	160 m2	€ 1.480,94	Via Cremona, 96

L'unità immobiliare summenzionata partecipa in ragione di 300/1000 alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art.1117 c.c. e più specificatamente:

- foglio 23, mappale 201/503: cortile comune;
- foglio 23, mappale 201/504: marciapiede comune;
- foglio 23, mappale 201/507: vano scala e corridoio comune;
- foglio 23, mappale 481: area comune.

L'unità immobiliare risulta locata alla sig.ra "omissis", nata a "omissis", domiciliata in "omissis", codice fiscale "omissis", in qualità di titolare ditta individuale "omissis", con sede in "omissis", Via "omissis", codice fiscale "omissis", Partita IVA "omissis", con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/03/2019.

Per tutto quanto non esposto nel presente avviso si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Geom. Giordano Ghezzi di Casalmaggiore (CR).

CONFINI

L'unità immobiliare confina, nel suo complesso, con:

- a nord: mappale 481 (area comune), indi la pubblica Via Cremona;

- a est: foglio 24, mappale 60;
- a sud: mappale 201/503 (area cortilizia comune);
- a ovest: mappale 201/504 (marciapiede comune) e mappale 201503 (cortile comune).

ATTO DI PROVENIENZA

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in piena proprietà alla società "omissis" con sede in "omissis", Via "omissis", Codice Fiscale e Partita IVA "omissis", in forza dell'acquisto fattone dalla sig.ra "omissis", nata il "omissis" a "omissis", codice fiscale "omissis" di compravendita, con atto del 25/03/1998, Rep. 45180, Notaio Giuseppe Chieffi con sede a Cremona, trascritto il 02/04/1998 nn. 2301/1845.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1907600012623 del 29 agosto 2023, redatto dall'Ing. Pier Paolo Visioli (soggetto certificatore accreditato al n. 10311); lo stesso classifica l'unità immobiliare in classe energetica B, con EPH 468,66 kWh/m2 anno

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il perito riferisce che, sotto il profilo della regolarità edilizia, dall'esame delle autorizzazioni reperite, la planimetria catastale in atti non rappresenta la situazione esistente dei luoghi, pertanto, a seguito di avvenuta sanatoria edilizio/urbanistica delle difformità presenti, andrà aggiornata.

Per tutto quanto non esposto nel presente avviso si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Geom. Giordano Ghezzi di Casalmaggiore (CR).

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie, n. 20 è stato nominato custode giudiziario di tutti i beni pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare gli immobili in giorni e orari da concordare. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita degli immobili e alle caratteristiche degli stessi, fornendo la relativa documentazione. Recapiti: tel. 0372.20200.

STATO DI OCCUPAZIONE E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data di redazione della perizia, nonché dell'ultimo rendiconto quadrimestrale presentato dal custode giudiziario, l'immobile risulta occupato.

L'unità immobiliare risulta locata alla sig.ra "omissis", nata a "omissis", domiciliata in "omissis", codice fiscale "omissis", in qualità di titolare ditta individuale "omissis", con sede in "omissis", Via "omissis", codice fiscale "omissis", Partita IVA "omissis", con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/03/2019.

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Al riguardo si AVVERTE che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come ultimo novellato, l'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dell'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.

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

DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 c.c. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 c.c..

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, ivi compreso l'atto di provenienza, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e di cui al D.M. 32/2015 e al Manuale Utente.

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

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso verrà pubblicizzato nei modi seguenti:

- 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) pubblicazione per estratto sul “Newspaper Aste Tribunale di Cremona”;
- 3) pubblicazione sul “Portale delle vendite pubbliche” del Ministero della Giustizia, 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.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, che a norma dell’art.571 e seguenti del Codice di Procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dal professionista medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all’ordinanza di delega del 14 giugno 2024.

Maggiori informazioni possono essere fornite l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie, n. 20 – telefono: 0372.20200, dal professionista delegato Dott. Fabio Ascoli con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A – Telefono: 0373.86474 e-mail: drascoli@gmail.com oppure dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando il sito internet www.astalegale.net.

Crema, 14 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Fabio Ascoli

