

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione immobiliare RGE N. 56/2024  
Giudice dell'Esecuzione Avv. Dr.ssa Claudia Calubini  
Professionista delegato Avv. Gianluigi Fiori

\*\*\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Gianluigi Fiori, delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del G.E. datato 13/12/2024,

#### **RENDE NOTO**

che il giorno **07/05/2025 alle ore 15.00**, in Crema, Via Matteotti, 56, presso lo studio del professionista delegato ed avanti il medesimo, si procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta ed all'eventuale gara tra gli offerenti, nella vendita giudiziaria senza incanto (offerta in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (ex art. 22 D.M. 32/2015), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, degli immobili di seguito descritti:

#### **LOTTO UNICO,**

quota intera di piena proprietà di immobile sito in

Rivolta d'Adda, Via 2 Giugno, n° 20, inserito nel "Condominio 2 Giugno 20" (già denominato "Condominio Aedes I"),

appartamento al 1° piano, molto ampio poiché frutto della fusione di n. 2 appartamenti, con n. 2 locali cantina al piano seminterrato e n. 2 box pertinenziali al piano seminterrato, distinto in NCEU del comune di Rivolta d'Adda, al

Foglio 13, Mapp. 515, sub. 501, Cat. A/3, vani 9, appartamento al 1° piano;

Foglio 13, Mapp. 515, sub. 16, Cat. C/6, mq 17, autorimessa al piano seminterrato;

Foglio 13, Mapp. 515, sub. 17, Cat. C/6, mq 12, autorimessa al piano seminterrato.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'edificio ai sensi degli art, 1117 segg. del codice civile.

Gli immobili sono attualmente occupati; il Giudice ha emesso ordinanza di liberazione dell'immobile in data 13/12/2024.

Si fa presente che l'appartamento può essere in taluni atti e certificati descritto come posto al 2° piano, in quanto ciò dipende dalla diversa considerazione del piano inferiore quale piano rialzato o primo piano, a sua volta condizionata dall'esistenza di un dislivello interessante i lati dell'immobile.

In ogni caso, si fa espresso riferimento all'indicazione contenuta nelle fotografie allegate alla perizia, ove detto appartamento è correttamente individuato.

Gli immobili di cui al Foglio 13, particella 515, subalterni 501 e 17, sono pervenuti all'esecutato a mezzo atto notarile Pubblico di Compravendita a rogito Notaio Nicola Caputo del 13/10/2000, rep. 126005, racc.16923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, il 03/11/2000 ai nn. 41962/30762.

L'immobile di cui al Foglio 13, particella 515, subalterno 16 è pervenuto all'esecutato a mezzo atto notarile Pubblico di Compravendita a rogito Notaio Rotta-Gentile Elisabetta, del

15/03/2008, rep. 24408, racc. 4240, trascritto presso l'Agazia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, il 21/03/2008 ai nn. 20089/12050.

Gli immobili oggetto di vendita (tranne il subalterno 17) risultano attinti da trascrizione di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. n. 53319/36308 del 13/12/2012 a favore dell'Erario dello Stato, con sede in Roma, C.F. 93000410162.

Secondo la certificazione notarile depositata agli atti dell'esecuzione, il provvedimento che ha originato il sequestro sopra indicato è stato seguito da decisione del Tribunale di Novara (R.G. 337/13 del 15/10/2013, depositata il 11/11/2013, resa nel procedimento n. 2428/2012 R.G. GIP Novara) che ha ordinato la confisca di un'autovettura e la restituzione di "quant'altro in sequestro" (compresi, quindi, gli immobili in questione) agli aventi diritto, disposizione confermata dalla sentenza n. 3361 del 02/07/2014 della Corte d'Appello di Torino (Sezione I pen., R.G. 2456/14), ora definitiva per essere stato dichiarato inammissibile il ricorso proposto alla Corte di Cassazione (R.G. 44682/2014).

### **DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

l'immobile in oggetto, è edificato in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 113 rilasciato in data 13/02/1973 (Pratica Edilizia n. 1463) unitamente al Progetto di Lottizzazione dell'Area; tale provvedimento è stato seguito da Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 4335 del 09/12/1974 in Variante al Progetto di Costruzione del Fabbricato; ulteriore Variante è costituita da Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 5293 del 30/12/1975 Pratica Edilizia n. 1961, rilasciato sempre dal Comune di Rivolta d'Adda.

E' presente Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Ida Gentile in data 01/08/1975.

Pratica Edilizia n. 247/2007 (Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Rivolta d'Adda con prot. n. 0019581 del 22/12/2007) riguardante la fusione di n. 2 unità immobiliari con opere interne e totale ristrutturazione.

A tale fusione di due appartamenti non risulta formalizzata nuova Istanza di Agibilità, che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario.

Il Perito ha concluso che vi è sostanziale conformità urbanistica, salvo lievi differenze che possono essere ritenute rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis. "Tolleranze Costruttive" del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per piccole variazioni dimensionali. Ugualmente può dirsi per i locali Cantine ed Autorimesse: vi sono lievissime differenze che possono essere ricomprese nelle "tolleranze di legge".

Risulta unicamente una piccola discrasia inerente la scheda dell'Autorimessa sub. 17 per mancata rappresentazione del pilastro interno al garage.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 185.000,00=, offerte minime in aumento in caso di gara € 3.000,00=**

ai quali andranno aggiunte le imposte di legge.

Si avvisano i potenziali acquirenti che possono avanzare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

L'immobile oggetto della esecuzione risulta meglio identificato e descritto nella relazione di stima del perito Arch. Camillo Cugini - con studio in Crema, Via Porzi, 24 -, nominato dal Giudice dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'acquirente, il quale, con la presentazione dell'offerta, dichiara di conoscerla - unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso -, ed alla quale si rinvia espressamente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri, pesi, iscrizioni, trascrizioni, nonché

diffornità catastali, edilizie, urbanistiche, mancanza totale o parziale di abitabilità o agibilità, diritti di terzi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, dei quali si è già tenuto conto nella formazione del prezzo di vendita.

La relazione di stima, l'ordinanza e l'avviso di vendita sono consultabili sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega (www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.cremona.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non, invece, sulla pubblicazione “Newspaper aste Tribunale di Cremona”, ove l’avviso di vendita è pubblicato per estratto.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, N. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche ed integrazioni, si dichiara che per l’immobile in oggetto, l’attestato di prestazione energetica in data 22/06/2017, individuato con il N. 1908400007817, attesta l'appartenenza alla classe energetica “E” con un consumo annuale (EP<sub>gl,nren</sub>) di 165,53 KWh/m<sup>2</sup>anno.

#### **CUSTODE**

Il Giudice dell’esecuzione ha nominato custode giudiziario degli immobili sottoposti a pignoramento l’Istituto Vendite Giudiziarie e all’Asta srl di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, 4, telefono 0373-80250, email [ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com).

Gli interessati potranno esaminare l’immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario, nelle modalità di cui all’articolo 560 c.p.c. (richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche – PVP: <https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Il custode potrà fornire ogni chiarimento in merito e provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi per una visita presso l’immobile stesso.

#### **AVVERTENZE GENERALI**

Gli immobili vengono posti in vendita:

- a corpo e non a misura, così che l’eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;
- nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica e su ogni altro aspetto riscontrato.

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e D. L. 30 settembre 2003, N. 269, e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o diffornità dell’immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non esposti / indicati nella relazione di stima, non

potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è già tenuto conto al fine della valutazione dei beni.

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

Si avvisano gli acquirenti che l'immobile in vendita presenta spese condominiali impagate.

### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente od a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Salvo il caso previsto dall'articolo 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, articolo 22, così che le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica che in forma cartacea.

Tutte le offerte di acquisto, per essere ritenute valide, dovranno pervenire **entro le ore 13,00 del giorno 06 maggio 2025**.

Tutte le offerte devono essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

### **OFFERTA CARTACEA**

Le offerte di acquisto con modalità cartacea, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato, Avv. Gianluigi Fiori, in Crema (CR), Via Matteotti, 56, negli orari di studio (per informazioni telefonare in studio), **entro le ore 13,00 del giorno 06 maggio 2025**.

L'offerta di acquisto con modalità cartacea, redatta su documento al quale è stata applicata una marca da bollo (attualmente € 16,00), sottoscritta dall'offerente, dovrà identificare l'offerente in maniera inequivoca (all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e dell'eventuale permesso di soggiorno, del codice fiscale dell'offerente, il tutto in corso di validità), dovrà contenere l'indicazione delle generalità dell'offerente, codice fiscale e partita IVA ove applicabile, la residenza, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile

aggiudicato, il coniuge dell'offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte, per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.), il recapito telefonico del soggetto offerente e l'indirizzo email ove desidera ricevere le comunicazioni del delegato (in caso di aggiudicazione non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta); se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta il certificato CCIAA recente (massimo un mese prima) della società dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, la fotocopia del documento d'identità e dell'eventuale permesso di soggiorno, in corso di validità, di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, si avvisa che le comunicazioni e le notificazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cremona.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino ad un quarto del prezzo d'ordinanza (prezzo base). L'offerta è irrevocabile.

L'offerta dovrà, inoltre, riportare il termine di pagamento del prezzo e del fondo spese che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita, dell'elaborato predisposto dall'esperto, dell'avviso di vendita e degli altri documenti pubblicati; la sottoscrizione dell'offerente.

Gli offerenti con modalità cartacea dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo (10%) del prezzo offerto, mediante **assegno circolare** emesso da un istituto di credito **o vaglia postale, entrambi non trasferibili**, intestato a **Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 56/2024**. Detto assegno/vaglia deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

Sulla busta dovrà essere riportato esclusivamente il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato; sulla medesima busta, il delegato riporterà la data e l'ora di deposito della medesima.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

### **OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte telematiche, in regola con il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente Euro 16,00) dovranno essere presentate, nei modi sotto indicati e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio del plico criptato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e devono contenere tutte le informazioni già indicate per l'offerta cartacea.

L'offerta è irrevocabile.

Gli offerenti con modalità telematica, per essere ammessi alla vendita telematica, devono

provare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante versamento da effettuarsi con bonifico bancario disposto in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, con disposizione di bonifico fatta sul conto della procedura a favore di: "Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 56/2024", alle coordinate IBAN: IT-41-V-08441-56840-0000-0006-0395, con causale "*versamento cauzione*". La copia della contabile del versamento unitamente alla copia della carta di identità in corso di validità, alla prova di avvenuto pagamento del bollo, all'eventuale certificato CCIAA ed al numero di CRO del versamento, devono essere allegati nella busta telematica contenente l'offerta. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inefficace ed esclusa.

La presentazione dell'offerta telematica deve essere attuata unicamente utilizzando la casella di posta elettronica certificata di cui l'offerente sia effettivamente titolare, dovrà rispettare quanto stabilito dal D.M. 26/02/2016 n. 32, articoli 12 e seguenti, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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 sia generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita/asta.

L'offerta con modalità telematiche si effettua accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le altre condizioni relative all'offerta telematica (importo minimo dell'offerta, ecc.), sono le stesse fissate per l'offerta cartacea, alle quali si rimanda.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

#### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

L'offerta, criptata od analogica, non è efficace ed è dichiarata inammissibile: se non consente l'identificazione dell'offerente; se è priva del contenuto indicato nel presente bando, prescritto nell'ordinanza di delega o nel primo comma del citato articolo 12 D.M. 32/2015 (in calce sono riportati alcuni articoli del citato D.M.; il testo integrale del D.M. 32/2015 può essere consultato all'indirizzo internet: [www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/03/24/15G00045/sge](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/03/24/15G00045/sge). Si consiglia di accedere anche al sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it) per la consultazione del testo vigente), se perviene oltre il termine stabilito del presente bando o del D.M. 32/2015, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente bando, se l'offerente non presta cauzione o la presta con modalità o tempistiche diverse da quelle indicate nel presente bando o di importo inferiore a quanto previsto dal presente bando; se è carente dei documenti di cui è prevista l'allegazione; se, laddove prevista, non viene depositata la fideiussione.

#### **EFFETTUAZIONE DELLA VENDITA**

Esclusivamente nella data sopra indicata di effettuazione della vendita senza incanto, presso lo studio del professionista delegato, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione, saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, alla presenza

degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Il gestore della vendita telematica è I.V.G.A. Crema srl - Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl di Crema (<https://ivgcrema.fallcoaste.it/>).

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, tutti gli offerenti saranno invitati ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nell'offerta cartacea, soltanto l'offerente ivi indicato sarà ammesso ad assistere ed a partecipare alla vendita; solo al medesimo, nell'eventualità di aggiudicazione, potrà essere intestato l'immobile.

Dopo la vendita sincrona mista, gli assegni/vaglia circolari depositati unitamente alle offerte cartacee saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara, previa sottoscrizione della ricevuta, e tempestivamente, a coloro che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma, al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **In caso di unica offerta:**

- se l'offerta, criptata e/o analogica, è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al medesimo prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il delegato non ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e salvo 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, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c..

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà - in ogni caso - tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, con offerte al rialzo almeno pari al rilancio minimo sopra indicato, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente della migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto – nell'ordine - dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ivi compreso il momento di deposito dell'offerta di acquisto.

**La gara sarà dichiarata chiusa, decorsi 60 secondi** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori, con aggiudicazione all'ultimo offerente.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione ed, a seguito della gara tra offerenti, non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore eventualmente istante ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

L'istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. e, detto creditore, nell'ipotesi in cui rimanga effettivamente assegnatario, dovrà dichiarare al delegato entro 5 giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione - ovvero dalla sua comunicazione - il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

Il verbale di gara verrà redatto secondo il disposto di cui all'art. 23 del D.M. 32/2015.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (prezzo offerto, dedotta la cauzione) a favore della procedura esecutiva entro il termine perentorio di 120 giorni (non prorogabili e non soggetti a sospensione feriale), e depositare presso il delegato la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

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

**Si avverte l'aggiudicatario che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..**

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché sia stato riconosciuto il privilegio processuale di cui all'art. 41 T.U.B., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

L'aggiudicatario o assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c., con le garanzie ad esso inerenti, oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà versare alla procedura e presso il delegato Avv. Gianluigi Fiori, nello stesso termine, il saldo del prezzo sopra indicato, e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (20% in caso di terreni), salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, per il pagamento delle imposte, spese, oneri e diritti inerenti il trasferimento del bene, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari con due disposizioni fatte sul conto della procedura a favore di: "Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 56/2024" , ed alle coordinate IBAN: IT-41-V-08441-56840-0000-0006-0395, con causale "saldo prezzo" e "spese di trasferimento".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.). La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 c.p.c.). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp att. c.p.c..

E' a carico dell'aggiudicatario il pagamento della metà del compenso relativo alla fase del

trasferimento della proprietà (ex. art.2 n.7 D.M. 15/10/2015 n.227), nonché delle spese relative, comprese le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

In caso di vendita di immobili soggetti a IVA l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta, che sarà liquidata dall'Agenzia delle Entrate ed aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

#### **DICHIARAZIONE “ANTIRICICLAGGIO”**

Si avvisa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., dovrà fornire al Professionista Delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, 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 al delegato della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la **revoca dell'aggiudicazione**.

#### **ULTERIORI AVVISI**

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

Il delegato è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Inoltre, qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Crema, 22/01/2025

F.to in modo digitale dal delegato alla vendita  
Avv. Gianluigi Fiori

## **D.M. 32/2015**

### **Art. 12** Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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 del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13** Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### **Art. 14** Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **Art. 15** Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle

operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Art. 22 Vendita sincrona mista**

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonchè i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.