

TRIBUNALE DI CREMONA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. GOP AVV. NUNZIA CORINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 138/2023

delegata, per le operazioni di vendita all'avv. Annamaria Fecit,
con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048
- mail anna.fecit@studiolegalefecit.it - Pec:
avvannamariafecit@cnfpec.it)

PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina,
Via Lombardia n.3,
- vista l'ordinanza di delega 17 maggio 2024 del Giudice
dell'Esecuzione;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

**che il giorno 8 MAGGIO 2025 ALLE ORE 16.00 PRESSO IL SUO STUDIO
IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3, si procederà alla vendita senza
incanto CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA dell'immobile
pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità
e condizioni:**

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto (IN PERIZIA LOTTO 1)**
- 2) Il prezzo base è di euro 1.893.029,84;
il prezzo minimo è di euro 1.419.772,38;
i rilanci minimi sono di euro 35.000,00.**
- 3) Modalità di presentazione dell'offerta**

Gli interessati all'acquisto possono depositare l'offerta in forma
cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato **(vale a dire se è inferiore ad euro 1.419.772,38)**;
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sottoindicata (vale a dire a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia

postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica).

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.

- Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche) dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso **lo studio del professionista delegato Avv. Annamaria Fecit in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c.p.c.) entro e non oltre le ore 13.00 del 7 MAGGIO 2025.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità dell'offerta soltanto il 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. NON DEBBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.**

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente;** l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, 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 partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod.

Civ. per i casi ivi disciplinati); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ES. 138/2023 TRIB. CREMONA"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza od eleggere domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere:

* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".

* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel

"Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, **dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 del 7 MAGGIO 2025.**

L'offerta 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 antecedente a quello dell'asta.

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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 11 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente intestato **alla PROC. ES. 138/2023 TRIB. CREMONA**, acceso presso UNICREDIT AGENZIA DI SORESINA utilizzando **l'IBAN IT12D 02008 57180 00010 7152363**. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale **"Versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. **Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.**

L'offerta di acquisto **dovrà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- o I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- o La descrizione del bene;
- o L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- o La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto;
- o il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- o L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, 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.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- o Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel

- o caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- o copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- o Copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- o nel caso di offerta presentata da una società visura CCIAA dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta una dichiarazione in tal senso, nella quale 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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, da formalizzare innanzi al delegato entro il termine per il versamento del prezzo.

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 8 MAGGIO 2025 ALLE ORE 16,00** coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere

l'offerta.

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.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerte,** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento di € 35.000,00 ognuno.

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che

siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti, con modalità telematica, che non siano risultati aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

6) Versamento saldo prezzo

Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato mediante bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Unicredit - filiale di Soresina, il saldo prezzo (al netto delle spese bancarie) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, e suscettibile di eventuale adeguamento da parte del professionista delegato).

Il mancato versamento nel termine suindicato di centoventi giorni è considerato inadempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire 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. **La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**

Visto l'art. 560 cpc, si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, volta a chiedere l'attuazione

dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. cpc., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito modulo fornito dallo stesso professionista. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, 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.

7) I terreni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto **nella perizia estimativa 28/03/2024 e integrazione dell'11/10/2024 redatte dal Geom. Federico Gazzaniga**. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

8) **TRATTAMENTO FISCALE: essendo il debitore esecutato soggetto passivo IVA, il trasferimento è soggetto ad IVA, senza possibilità di applicazione del reverse charge.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Bonemerse (CR), piena proprietà di terreni di complessivi Ha 07.74.65 a vocazione edificatoria con destinazione residenziale attraverso Piano Attuativo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Bonemerse come segue:

- Fg 4 mapp. 358 Semin. Irrig., classe 1 superficie 5.390 mq - R.D. euro 47,00 R.A. euro 61,24;
- Fg 4 mapp. 360 Semin. Irrig., classe 1 superficie 1.265 mq - R.D. euro 11,03 R.A. euro 14,37;
- Fg 4 mapp. 414 Semin. Irrig., classe 1 superficie 3.240 mq - R.D. euro 28,25 R.A. euro 36,81;

- Fg 4 mapp. 458 Semin. Irrig., classe 1 superficie 35.105 mq - R.D. euro 306,13 R.A. euro 398,86;

- Fg 4 mapp. 459 Semin. Irrig., classe 1 superficie 32.465 mq - R.D. euro 283,11 R.A. euro 368,87.

Confini: a nord map. 599, 436, roggia irrigua, a sud strada comunale Conziolo e mapp. 5, 6, 7, 222, ad est roggia irrigua, ad ovest area cimiteriale, strada vodagionale, roggia irrigua.

Servitù: sul mapp. 459 insiste una servitù di elettrodotto istituita con atto del 5/06/2012 Rep. n. 10692/4117 Notaio Laura Genio di Casalbuttano ed Uniti trascritta a Cremona in data 8/06/2012 ai nn. 4449/3147.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nel PGT di Bonemerse i terreni in oggetto hanno vocazione edificatoria da consolidare mediante piano di lottizzazione ed in esso le aree hanno le seguenti destinazioni:

Mapp. 358 - Ambiti di trasformazione per servizi;

Mapp. 360 - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva;

Mapp. 414 - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva - Rispetto cimiteriale;

Mapp. 458 - Ambiti di trasformazione residenziale e servizi - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva - Rispetto cimiteriale - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva;

Mapp. 459 - Ambiti di trasformazione residenziale e servizi - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva - Rispetto cimiteriale - Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva.

Si rinvia alla perizia per ulteriori specifiche.

STATO DI POSSESSO

I terreni in oggetto sono liberi da ogni vincolo contrattuale.

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure, in alternativa, a mezzo e-mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, indicando necessariamente: numero RGE procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Federico Gazzaniga 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;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 31 gennaio 2025

Avv. Annamaria Fecit