

Studio Legale e Tributario  
**Avv. Rossella Restivo**  
Via Bonomelli n. 28/A  
26100 Cremona  
Tel. 0372/22898 - Fax 0372/565091

## TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 292/2014 R.G.E

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

Delegato alla vendita: Avv. Rossella Restivo

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA

#### SINCRONA MISTA

#### (III vendita)

La sottoscritta Avv. Rossella Restivo con studio in Cremona, Via Bonomelli n. 28/A, tel. 0372/22898, fax 0372/565091, professionista delegato con ordinanza a firma della Dottoressa Nunzia Corini, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno 17 dicembre 2025, alle ore 15:20 (quindici e minuti venti), presso il proprio Studio, terrà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega. Procederà, in particolare, all'apertura delle buste telematiche e cartacee relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili pignorati, meglio descritti nella consulenza estimativa redatta dalla Geom. Giovanni Cattaneo.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica e, precisamente, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) - in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione - il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno presentato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci potranno essere formulati entro un minuto dal precedente, sia in via telematica attraverso il gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), sia innanzi al delegato alla vendita.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **LOTTO 3**

**in Soncino (CR), Via Regina della Scala n. 53**

piena proprietà di:

negozio di unico locale più servizi igienici ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 30,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal civico n° 53 di via Regina della Scala, attualmente adibito a negozio di parrucchiera.

*Dall'elaborato peritale risulta che:*

*Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ristrutturato negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- *Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016,*
- *Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012;*
- *Istanza di proroga di mesi 12, ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015;*
- *Collaudo statico depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08;*

*Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato vengono notate delle piccole differenze che dovranno essere sanate con una richiesta in sanatoria ed una sanzione, all'oggi determinata dall'ufficio in € 516,46, mentre corretta risulta la rappresentazione catastale.*

*L'esperto ha quantificato in euro 2.000,00 i presumibili costi di sanzioni, competenze tecniche ed oneri accessori.*

*Si fa espresso ed integrale rimando all'elaborato peritale, anche per quanti qui non specificato.*

**DATI CATASTALI:** Catasto fabbricati del Comune di Soncino:

foglio 4 - mappale 291 - subalterno 511 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 23 -27 - rendita catastale € 231,63 – via Regina della Scala p. T .

#### **CONFINI:**

nord: beni al mappale map. 291/501 di fg. 4 in carico ad altra ditta;

est: via Regina della Scala;

sud: map. 291/510 di fg. 4 ;

ovest: map. 291/510 di fg. 4.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 32.700,00 (euro trentaduemilasettecento/00).

**PREZZO BASE:** Euro 18.393,75 (euro diciottomilatrecentonovantatre/75).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di 350,00 (euro trecentocinquanta).

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTA MINIMA:** Euro 13.795,31 (euro tredicimilasettecentonovantacinque/31), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** dalla perizia risulta che è presente l'Attestazione di Certificazione Energetica, Codice Identificativo 19097000133/12, registrata il 07/05/2012, valida fino al 07/05/2022. La nuova attestazione energetica verrà redatta successivamente all'aggiudicazione.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** si dà atto che l'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

\*\*\*

#### **LOTTO 4**

**in Soncino (CR), Via Castello**

piena proprietà di:

abitazione posta su due piani fuori terra di recente costruzione (2012), posta in Gallignano frazione di Soncino, con accesso sia dalla via Castello che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che accede al cortile interno. L'unità abitativa è inserita all'interno di un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni);

- autorimessa di circa mq. 18 lordi, attigua ed in lato ovest dell'abitazione.

L'abitazione, di circa 98 mq. lordi sui due piani, si compone di unico locale soggiorno-cucina con servizio igienico al piano terreno come così pure unico ampio locale con bagno balcone ed ampia terrazza al piano superiore. I due piani sono collegati da scala interna.

Con diritto alle quote di pertinenza dei BCNC (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

*Dall'elaborato peritale risulta che:*

*Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ristrutturato negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:*

*- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016,*

- *Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012*

- *Istanza di proroga di mesi 12, ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015;*

- *Collaudo statico depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08*

*Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato compaiono discordanze e pertanto si dovrà intervenire con una sanatoria per diversa distribuzione interna che comporterà sanzione minima attualmente di € 516,42 oltre a diritti di segreteria comunali e competenze di professionista oltre ad oneri accessori per un impegno economico complessivo previsto in € 2.500,00.*

**DATI CATASTALI:** Catasto fabbricati del Comune di Soncino:

foglio 4 - mappale 291 - subalterno 529 - categoria A/2 - classe 4 - vani 4 - via Castello rendita catastale € 237,57 - p. T- 1.

foglio 4 - mappale 291 - subalterno 512 - categoria C/6 - classe 3 mq. 15 - rendita catastale € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

**CONFINI:**

dell'appartamento:

nord: cortile comune al map. 291/507 di fig. 4;

est: unità abitativa in fase di costruzione al map. 291/530;

sud: la via Castello;

ovest: map. 287 di fig. 4 e autorimessa al map 291/512 di fig. 4.

dell'autorimessa:

nord: cortile comune al map. 291/507 di fig. 4;

est: unità abitativa inserita nel presente lotto al map. 291/529 di fig. 4;

sud: map. 287 di fig. 4;

ovest: autorimessa al map 291/513 di fig. 4.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 106.500,00 (euro centoseimilacinquecento/00).

**PREZZO BASE:** Euro 59.906,25 (euro cinquantanovemilanovecentosei/25).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di 1.100,00 (euro millecento/00).

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTA MINIMA:** Euro 44.929,69 (euro quarantaquattromilanovecentoventinove/69), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** dalla perizia risulta che è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, Codice Identificativo 19097-000230/14, registrato il 22/12/2014, valido fino al 22/12/2024. La nuova attestazione energetica verrà redatta successivamente all'aggiudicazione.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** si dà atto che il compendio risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

\*\*\*

### **LOTTO 13**

**in Soncino (CR), Via Regina della Scala**

piena proprietà di:

autorimessa completamente realizzata in C.A. sia nelle pareti che nel solaio di copertura posta al piano terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicata in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).

Con diritto alle quote di pertinenza dei BCNC (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

*Dall'elaborato peritale risulta che:*

*Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016,
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015;
- Collaudo statico depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08

*Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.*

**DATI CATASTALI:** Catasto fabbricati del Comune di Soncino:

fg 4 mappale 291 sub. 515 cat. C/6 cl. 1 mq. 17-21 r. c. € 21,07 via Regina della Scala p. T

**CONFINI:**

L'autorimessa confina:

nord: beni al map. 291/507 di fg. 4;

est: autorimessa al map 291/514 di fg. 4;

sud: map 287 di fg. 4;

ovest: map. 562 di fg 4.

**PREZZO DI STIMA:** Euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00).

**PREZZO BASE:** Euro 7.031,25 (euro settemilatrentuno/25).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di 140,00 (euro centoquaranta/00).

**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.273,43 (euro cinquemiladuecentosettantatre/43), pari al 75% del prezzo base.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non v'è obbligo di allegazione dell'APE.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:** il compendio è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**ESPERTO ESTIMATORE:** Geom. Giovanni Cattaneo, Piazza Europa n. 3, Formigara (CR).

**AVVERTENZE:** l'aggiudicatario, 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. anticiclaggio) 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.

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 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.

**PUBBLICITA':** il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, perizia di stima e i relativi allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sono pubblicati sui siti Internet accreditati dal Ministero della Giustizia e, precisamente, [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) – [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul Newspaper aste Tribunale di Cremona.

Gli interessati all'acquisto – esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto attraverso la modalità in forma cartacea oppure telematica.

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 d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per la durata di almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima dovrà avvenire con la specifica modalità che verrà, qui di seguito, indicata, entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello della vendita.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta comprovante l'avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà stata eseguita entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari ad almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva all'atto dell'apertura della busta, l'offerta verrà ritenuta non valida e, quindi, sarà esclusa.

L'importo della cauzione versata sarà incamerato in caso di sopravvenuto rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, nella fattispecie della modalità telematica, avverrà a mezzo del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto non sarà ritenuta valida se:

- la stessa perverrà non seguendo una delle modalità qui di seguito indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente presterà cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura inferiore al decimo alla somma da lui offerto.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

### **IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, in busta chiusa entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista Delegato in Cremona (CR), Via Bonomelli n. 28/A, previo appuntamento. 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, la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – un assegno circolare (o vaglia postale circolare di colore rosa oppure assegno postale circolare di colore giallo) così intestato: "Proc. Esec. 292/2014 R.G.E." pari al 10% del prezzo offerto.

Il modulo prestampato predisposto dal Tribunale di Cremona con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile, nel formato editabile sul sito internet del Tribunale di Cremona (cliccare sul seguente [link](#) per scaricarlo oppure attraverso il sito internet del Tribunale di Cremona, nella sezione "Servizi per il professionista" – "Modulistica" – "Esecuzioni immobiliari" – "Domanda partecipazione senza incanto"), in formato cartaceo, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, il professionista delegato e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema.

La domanda di partecipazione in bollo di Euro 16,00, per ciascun lotto dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, il codice fiscale, eventuale Partita I.V.A. se trattasi di soggetti diversi da persona fisica, lo stato civile, un recapito telefonico e una mail se disponibile;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere allegato certificato aggiornato della Camera di Commercio con l'indicazione dei relativi poteri;
- nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata 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, allegandola all'offerta). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'ubicazione del bene;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore e/o di un incapace dovrà essere inserita l'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- all'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice fiscale dell'offerente;
- se società dovrà essere allegata visura camerale (di data non anteriore ad un mese dalla presentazione dell'offerta).

- l'intestazione dell'assegno circolare emesso da un istituto di credito (o vaglia postale circolare di colore rosa oppure assegno Banco Posta vidimato di colore giallo), l'istituto di credito emittente ed il numero dell'assegno circolare/vaglia o assegno postale che riporti la dicitura "non trasferibile";
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- se in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa, barrare la relativa casella; in caso contrario, quella dedicata al regime ordinario. Se non sarà indicato alcunché in proposito, l'operazione verrà considerata una cessione con aliquota ordinaria;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti e gli avanti specificati documenti dovranno essere allegati alla medesima.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

### **IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), cliccando sul pulsante "partecipa".

Dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e la stessa si intenderà 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.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

"Proc. Esec. Imm. 292/2014 R.G.E.", IBAN IT4500503411401000000006844 e tale importo sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto in esame.

La cauzione dovrà essere versata anticipatamente a tale titolo e dovrà essere pari ad un importo del 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. Imm. 292/2014 R.G.E.", dovrà essere effettuato in modo che la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it), nella sezione "pagamenti di bolli digitali".

#### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

#### **E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (lo Studio dell'Avv. Restivo – Cremona, Via Bonomelli 28/A), mentre coloro - che hanno scelto la presentazione dell'offerta per via telematica - dovranno partecipare *on line* esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore.

In caso di unica offerta: se l'offerta presentata è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità

di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c. e non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione, la vendita non avrà luogo e si procederà all'assegnazione; se vi sono più offerte uguali o superiori al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, da effettuarsi con l'indicato rilancio entro un minuto dal precedente, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Ove, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo se il Delegato riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A., tramite la propria piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati, da quest'ultimo, nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà all'uopo apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (se non si procederà al versamento per credito fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, oltre alle spese e ai 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 intestati a "Proc. Esec. Imm. 292/2014 R.G.E.", IBAN IT450050341140100000006844, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di centoventi giorni. Si avverte l'aggiudicatario (o l'assegnatario) che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis disposizioni di attuazione c.p.c. e dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli istituti di credito che offrano detto servizio.

Qualora uno dei soggetti creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dall'Istituto di Credito Fondiario, detratto l'importo per cauzione già versato e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché l'operazione avvenga entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e a condizione che egli 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 addotte 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 centoventi giorni all'esito della gara.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (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, comma 5 e art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sulla piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.R.L., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4.

Le visite agli immobili potranno essere prenotate attraverso il sito internet del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Per supporto tecnico durante le fasi di partecipazione e per la compilazione dell'offerta, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. al seguente recapito:

· numero verde ad addebito ripartito: 848.780013.

· e-mail: [garaimmobiliare@astalegale.it](mailto:garaimmobiliare@astalegale.it) .

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato (tel. 0372.22898).

Il Professionista Delegato

Avv. Rossella Restivo