



TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare 155/2023 R.G.E. promossa da LEVITICUS SPV S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione: Gop Avv. Nunzia Corini

Delegato alla vendita: Avv. Nadine Generali

AVVISO DI VENDITA

(TERZO TENTATIVO)

La sottoscritta avv. Nadine Generali (codice fiscale GNRNDN92E51D150L – PEC: nadinegenerali@arubapec.it) con studio in Cremona, viale Trento e Trieste 24, tel: 333197902 e fax 0372587586, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione GOP avv. Nunzia Corini di Cremona con ordinanza del 14 novembre 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

FISSA

Innanzitutto a sé, presso la **SALA ASTE in Cremona, via delle Industrie n. 20** (presso IVG di Cremona) per il giorno **21 ottobre ore 12.00** la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del compendio pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe, così come descritto nella perizia di stima dell'Arch. Caterina Taino del 3 settembre 2024.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto unico – piena proprietà

L'immobile è ubicato in Pescarolo, via Giosué Carducci n. 3/5 ed è catastalmente costituito da una porzione di abitazione unifamiliare su due livelli in contesto di cascina con ingresso indipendente e rustici accessori ad uso deposito in cortile comune.

Il piano terra è composto da un ingresso che immette in un corridoio che disbriga cucina, soggiorno, salotto e servizio igienico. Una scala di collegamento con rivestimento in marmo conduce ai locali superiori ad uso notte dotati di servizio

igienico. Un'ulteriore rampa composta da 5 gradini immette in una zona sottotetto controsoffittata con lastre di cartongesso a ricreare locali utilizzati come stanze da letto.

Vi sono rustici accessori su due livelli che insistono sul cortile, frontalmente all'abitazione, e vi sono anche piccoli locali accessori (ex pollaio, ex porcilaia ed ex latrina comune).

Dati Catastali

Abitazione: Catasto Fabbricati del Comune di Pescarolo, foglio 5, mapp. 278, sub. 501, graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501, via Carducci n. 3-5, piano T-1 Cat. A/3, classe 2, consistenza 10 vani, dati di superficie 190 mq, totale escluse aree scoperte mq 186, rendita catastale € 413,17.

Confini

Abitazione: a nord il cortile comune di cui ai mapp. 280 e 282, a est androne comune, a sud pubblica via Carducci, a ovest mapp. 281.

Rustici: a nord mapp. 286, a est mapp. 291, a sud corte commune di cui al mapp. 282, a ovest dapprima il cortile commune, poi per salto sporgente il mapp. 278 sub. 1 altre ragioni

Certificazione energetica

È presente l'Attestazione di Prestazione Energetica: Classe Energetica G – codice identificativo 1906900002124 emessa il 13 settembre 2024, valida fino al 13 settembre 2034 – soggetto certificatore Geom. Elena Bosi.

Esperto estimatore

arch. Caterina Taino con studio in Milzano (BS), via SP VI.

Conformità edilizia e regolarità urbanistica

L'immobile presenta edificazione ante 1967, l'ufficio tecnico comunale non ha rilevato la presenza di atti autorizzativi rilasciati.

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto, l'immobile non risulta conforme alle schede catastali agli atti in banca dati e fatto oggetto di interventi edilizi in assenza di atti autorizzativi.

Risultano modifiche dello stato distributivo interno all'abitazione per la realizzazione ex novo di nuovo servizio igienico e spostamento delle tramezzature interne e costruzione di nuove tramezze al piano primo al fine di ricavare nuovi locali ad uso stanza da letto.

Ci sono abusi sulle parti esterne per ampliamento dei piccoli rustici e costruzione di nuovo bagno sotto i portici dei rustici; **l'ampliamento effettuato sui rustici non è sanabile mediante sanatoria e risulta da demolire.**

Sul rustico accessorio in fondo al cortile risulta essere stato edificato un servizio igienico al di sotto del portico.

Le opere sanabili necessitano di una SCIA in sanatoria con oblazione per € 3.824,76.

Le coperture dei rustici risultano effettuate con lastre di amianto, pertanto va effettuata una bonifica mediante asportazione e posa di nuove lastre prive di amianto.

Il solaio della stanza al di sopra dell'androne carraio si presenta in stato precario di manutenzione e precarie condizioni statiche. Andrebbe, pertanto, effettuato il consolidamento del solaio, e la valutazione ai fini statici redatta da professionista abilitato per la verifica della conformità strutturale dell'intero immobile.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.

L'immobile risulta privo di agibilità / abitabilità.

Le opere sanabili necessitano di una SCIA in sanatoria con oblazione per € 3.824,76.

Gli oneri di smaltimento rifiuti vengono stimati in € 200,00.

Gli oneri di demolizione di fabbricati abusivi e smaltimento lastre di amianto, consolidamento solaio locale piano primo sono stimati in € 9.251,99, mentre gli onorari e diritti di segreteria per pratiche edilizie in sanatoria, verifica statica, richiesta agibilità e nuovo accatastamento sono stimati in € 4.080,00

Stato dell'immobile

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari.

Prezzo base: € 32.062,50 (già al netto di tutti i costi determinati dal perito)

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 650,00

La vendita viene effettuata in UNICO LOTTO al **PREZZO BASE: € 32.062,50**

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- a) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- b) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- c) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- d) la lettura del “*Manuale utente*” per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

2. MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione debitore esecutato e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate **in formato cartaceo**, oppure **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Nadine Generali in Cremona, viale Trento e Trieste 24, previo appuntamento telefonico al n. 3343197902.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso.**

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. **Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di**

cui l'offerente sia effettivamente titolare. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

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

- α) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta

dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

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

χ) l'indicazione:

- del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad oltre ¼ del prezzo base indicato nel presente avviso;

- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

- delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;

- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa. Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo tempestivamente al professionista delegato.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di

bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), dovrà contenere:

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e p. iva (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l’offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l’acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l’autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
 - m) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
 - n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
 - o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
 - q) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.
- Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo tempestivamente al professionista delegato.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, nonché esclusivamente un

assegno circolare non trasferibile intestato come segue: “**Proc. Es. Imm. n. 155/2023 Tribunale di Cremona**” almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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

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

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente / presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato

pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.- Si precisa che il **versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso BCC Banca di Credito Cooperativo codice IBAN: IT10K0845411404000000231514 con causale “RGE 155/2023 Tribunale di Cremona – Versamento cauzione”.**

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

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

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

7. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità

telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata dal 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 certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

8. COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

9. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:

- coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi

telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite.

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

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche, che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno

immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento di **€ 650,00 (seicentocinquanta/00)** ognuno entro **90 secondi** dall'offerta precedente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 20 del DM 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avvio di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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. Il professionista delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

10. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato l'offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (*indicato anche nell'offerta*) al netto degli oneri bancari di bonifico.

11. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 D. Lgs. 385 del 1993, entro il termine di **120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale)** dal decreto previsto dall'art. 574

c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

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

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

Anche l'omessa dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo determinerà la decadenza dell'aggiudicazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge

vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della L. 28/2/2020 n. 8 di conversione del DL 30/12/2019 n. 162, si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6 del succitato articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c. dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo del prezzo.

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

12. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di

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

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

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode 1°IVG di Cremona, tel.0372/20200 - fax 0372/458077 Via delle Industrie n. 20 - 26100 Cremona.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cremona, 1 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Nadine Generali

