

Avv. Monica Poli
Piazza Roma, 2 – Cremona
Tel. 0372.30791(r.a.) - Fax 0372.30791
mail: monica.poli@gambastudiolegale.it
pec: avvmonicapoli@cnfpec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare: n. 111/2024 R.G.E.

promossa da: INTRUM ITALY srl in qualità di mandataria di CRÉDIT AGRICOLE
ITALIA spa

Giudice dell'Esecuzione: GOP dott. Giorgio Trotta

Delegato alla vendita: avv. Monica Poli

**** ** ***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

(II Esperimento)

La sottoscritta avv. Monica Poli con studio in Cremona, Piazza Roma n.2 (tel. 0372/30791 - fax 0372/30791), delegata dal Giudice delle Esecuzioni – ai sensi dell'art. 591 bis cpc – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza in data 10.2.2025 e comunicata a mezzo PEC in data 6.3.2025,

FISSA

innanzi a sé, presso il proprio studio in Cremona, Piazza Roma n. 2, per il **giorno 27.11.2025 alle ore 10.30** la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'Arch. Marta Visone.

• DESCRIZIONE DEL BENE:

Lotto Unico in Comune di Stagno Lombardo (CR), Via C. Monteverdi n. 19 composto da un appartamento, un vano autorimessa e locale cantina.

- Appartamento: situato al piano terra di una villetta bifamiliare, ubicata in un contesto residenziale costituito da villette realizzate negli anni '80 nell'ambito di un piano di lottizzazione. L'immobile bifamiliare, nel suo insieme, si colloca su un lotto di totali 670 mq., di cui destinati a verde due ampie zone, una antistante l'immobile e prospiciente la strada pubblica di circa 350 mq. e una posteriore di circa 150 mq. L'appartamento posto al piano terra è di circa 95 mq. di superficie lorda, composto da

tre locali, un servizio igienico, una cucina abitabile e un disimpegno.

- Vano autorimessa e cantina: in adiacenza all'abitazione si trova un corpo di fabbrica rettangolare, di cui la porzione sud comprende il vano autorimessa di circa 18 mq. e locali cantina di circa 15 mq.- Il limite di proprietà non è fisicamente delimitato ma individuato lungo una linea virtuale est/ovest, che delimita a sud i beni in stima.

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima.

• **STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Sull'immobile pignorato sussiste diritto di usufrutto e di nuda proprietà.

Il CTU ha dichiarato che l'immobile al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato e dalla di lui famiglia.

• **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

E' presente Attestazione di Prestazione Energetica: EP gl,nren - 302,11 kWh/m2a (classe energetica A2). Valido sino al 14.12.2034.

• **REGOLARITÀ URBANISTICA:**

Il perito ha dichiarato che l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti alla data della costruzione, come si evince dagli atti pubblici.

• **REGOLARITA' CATASTALE:**

Il perito ha dichiarato la non conformità, per diversa distribuzione interna, della porzione di immobile comprendente i locali pertinenziali (cantine). La scheda potrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione edilizia (preferibilmente da richiedere congiuntamente tra i comproprietari) ed eventualmente dopo la regolarizzazione dello stato di possesso delle medesime superfici.

• **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il perito ha dichiarato la non conformità ai permessi edilizi, per quanto concerne esclusivamente i locali pertinenziali.

• **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Stagno Lombardo (CR):

- Fg. 10, mapp. 343/1, categoria A/2, cl. 3, vani 6, superficie catastale totale 97 mq., Rendita 340,86 €, via C. Monteverdi 19, Piano Terra
- Fg. 10, mapp. 343/3, categoria C/6, 14 mq., superficie catastale 17 mq., Rendita 21,69 €, via C. Monteverdi 21, Piano Terra.

• **CONFINI:**

- confini appartamento in senso orario da nord: unità al mapp. 343/3, vano scala mapp. 343/2, cortile comune mapp. 343, area e altra unità al mapp. 344, cortile comune mapp. 343 e a chiudere unità al mapp. 343/3;
- confini cantina in senso orario da nord: altra unità al mapp. 343/2, altra unità al mapp. 343/3, cortile comune su due lati mapp. 343 e a chiudere altra unità al mapp. 343/2.
- Confini Autorimessa in senso orario da nord: unità al mapp. 343/2, unità al mapp. 343/4, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 343/2, unità al mapp. 343/1, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 343/1 e a chiudere mapp. 343/2.

Spetta, ai beni pignorati, la quota di comproprietà dell'area cortilizia al mapp. 343 (ente urbano), di complessivi ha 00.06.70, oltre altri spazi, servizi, impianti ed enti comuni. L'attuale mappale deriva da una Variazione del 10/11/2008 Pratica n. CR0123258 in atti dal 10/11/2008 per bonifica identificativo catastale (n. 5646.1/2008) – da una variazione d'ufficio del 05/03/1983 in atti dal 03/06/1985 (n. 484) per fabbricato urbano da accertare – da precedente classamento al catasto terreni (seminativo di classe 2) di ha 00.06.70 per VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/03/1983 in atti dal 03/06/1985 (n. 384) – quest'ultimo derivante dall'Impianto meccanografico del 15/04/1977 al catasto terreni (seminativo di classe 2) di ha 07.10.80.

- **CONFINI IN CONTORNO A TUTTI I BENI, AI FABBRICATI:** in senso orario da nord: unità al mapp. 343/2, 343/4, cortile comune al mapp. 343, per salto rientrante

l'unità al mapp. 343/2, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 344, cortile comune al mapp. 343 e a chiudere il mapp. 343/2.

- **SERVITU'**: la porzione di autorimessa pignorata è gravata da una servitù di passaggio a favore della proprietà non eseguita, necessaria per l'accesso all'area cortilizia retrostante e, a seguito delle modifiche d'uso dei locali cantina, anche per l'accesso alla porzione di cantina in uso alla comproprietà non eseguita. Sebbene questa servitù non sia esplicitamente menzionata nell'atto di provenienza, risulta preesistente per l'accesso al cortile retrostante.

- **VALORE DI MERCATO**: € 96.300,00

- **PREZZO BASE D'ASTA**: € 59.025,00

- **PREZZO MINIMO**: € 44.268,75 (si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base e quindi al prezzo minimo di € 44.268,75, somma al di sotto della quale l'offerta sarà dichiarata inefficace ex art. 571 cpc)

- **RILANCI MINIMI IN AUMENTO**: € 1.150,00 (ndr 2% arrotondato in difetto)

** ** *

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:

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

- 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 dal 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 dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

A) in formato cartaceo,

oppure

B) con modalità telematiche.

A1) 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 e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso) presso lo studio del professionista delegato avv. Monica Poli. 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 materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data della vendita. All'atto del deposito verranno annotate la data e l'ora del deposito.

B1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE:

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.

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 il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'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. 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 processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed 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'articolo 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. 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, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la

ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero di Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è 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 aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Ai sensi dell'art. 571 cpc, così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12.4.1988 e n. 8951 del 5.5.2016 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.

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

presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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 dal 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 con urgenza al professionista delegato.

B2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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).

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è 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 la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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.
- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal 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 con urgenza al professionista delegato.

A3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 111/2024", ovvero un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 111/2024", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed 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 la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

B3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 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, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta 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 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banco BPM spa IBAN IT 16M0503411401000000006834 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 111/2024" con causale: "Versamento cauzione – Lotto unico".

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di apertura della busta, è causa di invalidità e inefficacia dell'offerta e pertanto la stessa sarà esclusa.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica 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 telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

3) - IRREVOCABILITÀ 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.

4) - OBBLIGHI E FACOLTA' DELL'AGGIUDICATARIO

- 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. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

- 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.

5) - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta 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.

6) - 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 presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 (www.spazioaste.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 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. 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 e 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 dei 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.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. 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 3° comma dell'art. 20 del D.M. 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'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

7) - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni 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.

8) - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

L'aggiudicatario verserà inoltre presso l'avv. Monica Poli, avvocato delegato, entro lo stesso termine, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati a Tribunale di Cremona Proc. Es. Imm. N. 111/2024 R.G.E.

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 del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15/10/2015

n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

9) – CONDIZIONI DI VENDITA e CUSTODIA

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

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

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei

debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Nella presente procedura esecutiva immobiliare è nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via delle Industrie n. 20, tel. 0372.20200, e-mail ivg.cremona@gmail.com. Ogni ulteriore informazione sulla vendita potrà essere richiesta alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, al custode giudiziario o al professionista delegato avv. Monica Poli.

10) – REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è sempre comunque a carico dell'aggiudicatario), l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze di cui alla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni: a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di volere fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento di 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 23.12.2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del "prezzo-valore", ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, 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. 18/2016, così come convertito con modificazioni nella Legge 49 del 08.04.2016: a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di volere fruire delle suddette

agevolazioni, corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità.

Si dà atto che il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

11) - RICHIESTA ATTUAZIONE ORDINE DI LIBERAZIONE

Si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. 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 prezzo.

12) - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) e per estratto su "Newspaper aste Tribunale di Cremona".

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per il deposito delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni quarantacinque.

Cremona lì, 16.7.2025

Il Professionista delegato
avv. Monica Poli