

## TRIBUNALE DI CREMONA

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 42/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Simona Fiori**

**Promossa da: Leviticus SPV S.r.l.**

**Delegato alla vendita: dott. Luca Bodini**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)**

**\*\* \*\* \***

### **AVVISO DI VENDITA 5° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto dott. Luca Bodini con studio in Cremona, Piazza Cadorna n. 2 delegato ai sensi art. 591 bis e 571 c.p.c. alle operazioni di vendita immobiliare con ordinanza in data 30.09.2022 del Giudice dell'Esecuzione,

#### **FISSA**

innanzi a sé, in Cremona Piazza Cadorna n. 2 per il giorno **23.05.2024 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** della proprietà dell'immobile ad uso residenziale sito nella frazione di Castelponzone, del Comune di Scandolara Ravara – Via Madonnina n. 17, di seguito descritto, così come da perizia del Geom. Giordano Ghezzi. Sono stati formati due lotti, **la vendita del due lotti accorpati in un lotto unico avverrà alle ore 11,00.**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di esecuzione risulta essere un'abitazione posta in periferia nella frazione di Castelponzone, del Comune di Scandolara Ravara, posta su due livelli e con piccola area cortilizia; separato dalla stessa, vi è inoltre un fabbricato accessorio con ampia area ortiva.

L'abitazione è la classica porzione di una ex cascina rurale, la cui area antistante è gravata da servitù attiva di passaggio a favore delle proprietà adiacenti; si accede all'abitazione dalla pubblica Via Madonnina e da questa, attraverso il viottolo comune, all'area cortilizia posta a sud, dalla quale si accede autonomamente al suo interno con ingresso pedonale.

Al piano terra troviamo il soggiorno, la cucina, l'antibagno e bagno, il disimpegno con ripostiglio sottoscala, mentre al piano primo sono presenti due camere da letto. Lo stesso viottolo comune permette di accedere al fabbricato accessorio (rustico e portico) che si trova a sud ovest e separato ed indipendente dall'abitazione tramite un cancello metallico. Vi è, inoltre, un'ampia area ortiva.

La costruzione degli immobili è antecedente al 1967 e nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi manutentivi; lo stabile è costruito con struttura portante verticale in muratura, solai in latero - cemento e divisori interni in muratura. Gli intonaci interni e quelli esterni sono con finitura "al civile", pavimentazioni e rivestimenti verticali del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte

interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono sempre in legno con vetro singolo e i davanzali in pietra, mentre in bagno è presente un infisso in PVC ed il portoncino d'ingresso è blindato. La lattoneria è in lamiera preverniciata e la copertura visibile è in lastre di eternit in cemento-amianto. Gli impianti sono del tipo sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione, in particolare: impianto elettrico con frutti e placchette in plastica, impianto igienico-sanitario dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria a doppio comando e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa.

Il piccolo cortile a nord è pavimentato in cemento; il locale rustico ha struttura portante in mattoni pieni e soprastante rialzo in mattoni forati doppio-uni, mentre il portico ha la struttura portante in cemento e cemento armato con copertura lignea e manto in lastre di eternit di amianto. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente solo l'impianto elettrico con tubazioni esterne.

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Gli immobili risultano attualmente sfitti ed inutilizzati.

**REGOLARITÀ URBANISTICA:** a causa di alcune difformità rispetto all'ultimo progetto presentato, da considerarsi comunque sanabili in quanto non coinvolgono parametri urbanistici/edilizi, per regolarizzare la situazione sarà necessario presentare una Segnalazione certificata di inizio Attività in Sanatoria.

Secondo quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 13.10.2023 i due lotti inizialmente formati dal perito estimatore sono stati in sede di vendita accorpati in un lotto unico:

### **LOTTO UNICO**

### **DATI CATASTALI**

La prima unità immobiliare risulta identificata catastalmente come segue: Comune di Scandolara Ravara (Cr) Foglio 5 – mapp. 270 sub 501, mapp. 271 sub 501, mapp. 274 sub 501– Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 5,5 Vani – Sup. Cat. Totale 124 mq. – Rendita € 176,11.

### **CONFINI:**

- Nord: ragioni mapp. 392;
- Est: ragioni mapp. 272-275;
- Sud: ragioni mapp. 279 (viottolo comune) - 437;
- Ovest: ragioni mapp. 269-270/1-273.

### **PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1909200000922 del 11/08/2022, redatto dal certificatore, accreditato al n. 10311; lo stesso classifica l'immobile in classe energetica G (337,45 kWh/m<sup>2</sup> a).

### **DATI CATASTALI**

La seconda unità immobiliare risulta identificata catastalmente come segue: Comune di Scandolara Ravara (Cr) Foglio 5 – mapp. 277 sub 501, mapp. 278 sub 501– Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 21mq– Sup. Cat. Totale 71 mq. – Rendita € 21,69.

**CONFINI:**

- Nord: ragioni mapp. 392;
- Est: ragioni mapp. 279 (viottolo comune);
- Sud: via Madonnina;
- Ovest: ragioni mapp. 24 del foglio 4.

**PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non vi è l'obbligo di dotazione dell'attestato di Prestazione Energetica.

Per le due unità immobiliari il prezzo complessivo è il seguente:

**PREZZO BASE: € 14.240**

**PREZZO MINIMO: € 10.680** (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

**RILANCIO: € 285** (ndr 2% arrotondato)

**La vendita del lotto unico viene effettuata al PREZZO BASE: € 14.240**

\*\*\* \*\* \*\*

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**A) CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**A1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICA**

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

- 1- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP- (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2- la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/ 2015 pubblicate sullo stesso portale;
- 3- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito [www.normativa.it](http://www.normativa.it);
- 4- 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 d'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.

**A2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori eseguiti 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 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. Le buste devono essere depositate presso lo Studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (3395649077), che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito ( che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

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

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 in tempo la 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'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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 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](mailto: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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email al gestore della vendita all'indirizzo: [immobiliare@astalegale.net](mailto:immobiliare@astalegale.net)

### **A3) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo ( con applicazione della marca da € 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 email dell'offerente; non è possibile intestare l'immobile a persona diversa 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 c.c. 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari ( dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato a non più di 30 giorni prima, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita,
  - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;
  - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - d) di ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'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 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.

#### **A4) 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 email dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a persona diversa 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 cc per i casi vi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari ( dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato non oltre un mese prima della data di deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Sarà onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro 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 ¼ 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
  - il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la predetta cauzione;

- le forme ed i 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 di individuare la migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio 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.

#### **A5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a *“Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 42/2022 rge”* di 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 cpc.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea copia della visura CCIAA della società (aggiornata a non più di 30 giorni prima) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. Sarà onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata 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.

#### **A6) ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' 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 artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/ 2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti 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 cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul c/c aperto presso Banco BPM con iban IT47M0503411410000000004856 intestato a “Tribunale di Cremona Procedura Esecutiva n. 42/ 2022 Rge” con causale: “versamento cauzione Procedura Esecutiva 42/2022”; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 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 presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea 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 copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata 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.

#### **A7) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il GE 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.

#### **A8) 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.

#### **A9) 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 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; sono ammesse offerte di partecipazione all'asta a mezzo di procuratore speciale solo qualora lo stesso sia un avvocato. La procura speciale dovrà essere sempre notarile con atto pubblico.
- 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](http://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, 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 cpc.

Qualora per l'acquisto 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 offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

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 un minuto 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 ad inserire 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 dal 3° comma dell'art. 20 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

#### **A10) 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 telematica 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 su quale essa era stata addebitata ( indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Posto che l'immobile è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi delle disposizioni previste dal D.Lgs. n. 385 del 01.09.1993 Testo Unico in materia bancaria e creditizia, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto Legislativo, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, la parte del prezzo corrispondente al credito vantato dall'Istituto per capitale, interessi e accessori (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al Professionista Delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma), nonché depositare, nel medesimo termine, l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata, ivi comprese le spese di trasferimento (forfettariamente quantificate nel 15% del prezzo di aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva (accesso presso Banca Popolare di Cremona Banco BPM di piazza del Comune n. 9). Il mancato versamento del prezzo nel termine sopra indicato (120 giorni dall'aggiudicazione) produrrà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione secondo quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.;

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che saranno poste a suo carico le spese ed i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disp. att. cpc e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

**B)** 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.

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.

**C)** Ogni creditore, nel termine di 10 giorni dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza per assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese.

**D)** Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, debbono compiersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal dott. Luca Bodini e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione 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, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it).

**E)** Visto l'art. 560 cpc (come modificato dall'art.18 quater L. n. 8 del 28.02.2020 di conv. D.L. 30.12.2019 n. 162), l'Aggiudicatario dovrà presentare al Delegato l'istanza di cui all'art. 6, cit.art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 ss cpc, anche informalmente, entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077; E-mail: info@ivgcremona.it) e che le visite all'immobile possono essere richieste gratuitamente al custode.**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: - pubblicazione nei siti internet [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)

- per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- pubblicazione sui siti web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte

Cremona lì, 26/02/2024

Il professionista delegato  
(Dott. Luca Bodini)

