

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione Immobiliare:** R.G.E. n. 001.2021

**promossa da:** POP NPLS 2020 S.r.l.

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Lucia Valla

**Delegato alla vendita:** Dott. Giorgio Edoardo Agosti

\*\* \*\* \*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giorgio Edoardo Agosti con studio in Cremona (CR), Via Ala Ponzone n. 22 delegato dal Giudice delle Esecuzioni – ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza in data 11.03.2022 (che ai fini del presente avviso di vendita deve ritenersi integralmente richiamata),

FISSA

innanzi a sé, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Cremona (CR), ubicata in Via delle Industrie n. 20, **per il giorno 21.05.2024 alle ore 09.30**, la vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'Ing. Maurizio Marchisio (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta).

#### **DESCRIZIONE DEL BENE - La vendita viene effettuata in LOTTO UNICO:**

I beni, siti in Casalbuttano (CR), fraz. San Vito, Via Monteverdi n. 34-36, risultano così costituiti:

- a) fabbricato ad uso industriale (attualmente rivolto alla produzione dolciaria);
- b) capannone artigianale con area verde pertinenziale.

#### **✓ DATI CATASTALI:**

i beni risultano oggi così censiti al NCEU del Comune di Casalbuttano come segue:

- foglio 15, mapp. 98 graffato al mapp. 221, cat. D/7, piano T-1, r.c. € 2.325,61;
- foglio 15, mapp. 222, sub. 503, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 344,00, sup. cat. mq. 492,00, r.c. € 817,24;

✓ **VALORE DI STIMA:** € 334.000,00

✓ **PREZZO BASE D'ASTA:** € 59.512,50

✓ **OFFERTA MINIMA:** € 44.634,38 (al di sotto della quale sarà inefficace ex art. 571 c.p.c.)

✓ **RILANCIO MINIMO:** € 1.200,00 (ndr 2% arrotondato)

Il compendio pignorato è oggetto di contratto di locazione commerciale di anni 6+6, registrato in data 22.05.2019, e quindi opponibile, con decorrenza del primo sessennio dal giorno 01.05.2019, il quale prevedente un canone annuo di € 18.000,00, anche se con successivo accordo tra locatore e conduttore è stata pattuita la riduzione ad € 12.000,00 (non avente data certa anteriore al pignoramento).

\*\* \*\* \*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

### **I. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICA**

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](http://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.

### **II. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'asta il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate **alternativamente** utilizzando una delle modalità di seguito meglio descritte:

#### **A) IN FORMATO CARTACEO    O    B) CON MODALITÀ TELEMATICHE**

##### **A1) - 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 che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di 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.

#### **B1) - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

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 (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 della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta). 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 qualsiasi motivo, 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](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. 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 della data previsto per l'asta.

#### **A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca), 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 ordinaria dell'offerente (si evidenzia che 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 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 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;
- 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 (allegando assegno circolare intestato alla procedura, come meglio illustrato più avanti);
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- 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 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 alla vendita.

## **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), 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 provveda a rendere 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 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;
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato 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;
- 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 alla vendita.

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

All'offerta cartacea dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva n. 001/2021 – Tribunale di Cremona”**, di importo almeno pari al 10% per cento 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;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCAA (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;
- 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;
- versamento della cauzione che deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Istituto Bancario **IBAN IT36A 02008 11400 000106375418 intestato a**

**“Procedura Esecutiva n. 001.2021” 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 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 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;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

### **III. 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.

### **IV. 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 telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

### **V. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ 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 comparando 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 (<http://ivgcremona.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 (<http://ivgcremona.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'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 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, 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.

#### **VI. 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 (che dovrà essere indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **VII. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che andrà effettuato sul conto intestato alla procedura esecutiva.

Nel caso il creditore procedente abbia richiesto l'applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni, il novanta per cento del prezzo di aggiudicazione, mentre il restante dieci per cento (dedotta la cauzione) e unitamente al fondo spese forfettario (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio), dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura per le successive spese (salvo diverse percentuali indicate da parte del delegato). Il tutto ove l'aggiudicatario 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. 01.09.1993, n. 385.

**Entro dieci giorni dall'effettuazione di tale pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il mancato versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

**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. 179bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

#### **VIII. CONDIZIONI DI VENDITA, CUSTODIA E VISIONE DEGLI IMMOBILI**

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.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge n. 8 del 28.02.2020 di conv. D.L. 30.12.2019, n. 162, l'istanza di cui al comma 6, cit. art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata dall'aggiudicatario, anche informalmente, entro e non oltre la data di versamento del saldo prezzo.

Nella presente procedura esecutiva, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, sulla visione degli immobili e sulla presentazione delle offerte.

#### **IX. FORME DI PUBBLICITÀ**

Il presente avviso 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) gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online S.p.A.) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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, 25 gennaio 2024

Il professionista delegato  
(Dott. Giorgio Edoardo Agosti)

