

TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 03/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Simona Fiori**

Promossa da

Deutsche Bank Mutui S.p.A. – con socio unico Deutsche Bank S.p.A. (C.F. e P.IVA 08226630153),
in persona del procuratore speciale avv. Maria Ammaturo, con l'Avv. Maurizio Orlando del Foro di
Milano

* * *

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
(I° esperimento)

La sottoscritta avv. Paola Bodini, con studio in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28, delegata – ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato con ordinanza del 29/09/2022 resa, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Fiori, preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente,

- Visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **21/05/2024 ore 10.00** nello studio sito in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA** degli immobili di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. 1. La vendita avrà luogo in 10 lotti.

2. PREZZO BASE:

Prezzo base **del lotto 1: Euro 278.875,00**

(DUECENTOSETTANTOTTOMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00). Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita

Rilancio minimo Euro 5.577,50 in caso di gara.

Prezzo base **del lotto 2: Euro 266.262,00**

(DUECENOTSESSANTASEIMILADUECENTOESSANTADUE/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita

Rilancio minimo Euro 5.325,24 in caso di gara.

Prezzo base **del lotto 3: Euro 76.000,00 (SETTANTASEIMILA)**.

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 1.520,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 4: Euro 78.300 (SETTANTOTTOMILATRECENTO/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 1.566,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 5: Euro 300.000,00 (TRECENTOMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 6.000,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 6: Euro 340.000,00 (TRECENTOQUARANTAMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 6.800,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 7: Euro 497.000,00 (QUATTORCENTONOVANTASETTEMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 9.940,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 8: Euro 207.000,00 (DUECENTOSETTEMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.
Rilancio minimo Euro 4.140,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 9: Euro 455.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTACINQUEMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 9.100,00 in caso di gara.

Prezzo base del lotto 10: Euro 305.000,00 (TRECENTOCINQUEMILA/00).

Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
Rilancio minimo Euro 6.100,00 in caso di gara.

SI SEGNALA CHE:

Con comunicazione del 21/02/2024 il curatore della società esecutata, confermando quanto già dichiarato dall'esecutata con comunicazione data 16/11/2022, inoltrata in data 21/11/2022, **dichiarava di volersi avvalere dell'opzione ex art. 10, comma 1 n. 8, D.P.R. n. 633/72**, poiché gli immobili pignorati non sono stati oggetto di ristrutturazione nell'ultimo decennio e sono quindi esenti. Dichiarava invece di optare per il **Reverse Charge se l'acquirente fosse soggetto IVA**.

3. A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – 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:

- 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 nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.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 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.

A2 - 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:

- **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 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.

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 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per 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.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo gara immobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A3 -A3 - 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 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;

- l'indicazione:

- a) del 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;

- b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari 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 ritenuto 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 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.

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 e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: 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.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 03/2021", 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, 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.

A6 - 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% per cento 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/postale sul conto corrente presso Banco BPM con IBAN: IT93k0503411410000000004854 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 03/2021" con causale: "Versamento cauzione – Lotto n. ..."; 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;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - 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.

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 telematica.

A9 - 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 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'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, 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.

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 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.

A11 - 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. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, 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 creditore fondiario, 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.

Verserà presso l'avv. Paola Bodini, 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, con bonifico bancario/postale sul conto corrente acceso presso Banco BPM con IBAN: IT93k0503411410000000004854 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 03/2021".

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.

5. 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.

6. 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.

7. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero** e come da disposizione di cui all'ordinanza di delega. 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.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

***LOTTO 1**

In Comune di Piadena, Via Della Libertà 92.

Porzione d'immobile ad uso sportello bancario affittato alla banca con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 (registrato il 03/02/2020 n T6J20T001372000KB) con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6.

Banca (PT) di mq 340 con cantina (S1) di mq 200 e soffitta (p3) di mq 274.

Fabbricati censiti come segue:

Fg 6 map 227/501 cat D/5 rendita 4.380,00 euro;

Fg 6 map 227/502 p.s1 cat C/2 cl 3, mq 10, rendita 115,69 euro;

Fg 6 map 227/503 p.3 cat C/2 cl 3, mq 241, rendita,174,25 euro.

(Già: Fg 6 map 227/6 e map 582 graffati p.T -s1-3 cat D/5 rendita 4.580,97 euro, seguiva variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento).

CONFINI

- Banca P.T.: a nord la pubblica via Della Libertà; ad Est l'andito d'accesso laterale, oltre al quale il mapp. 230 e la scala comune mapp. 227/504 ed in parte la corte mapp.582/501; a sud la corte mapp. 582/501; ad ovest altre ragioni coi mappali 916- 915- 217- 216 del fg 6.

- Cantina S1: a Nord il terrapieno sotto la via Della Libertà; ad Est il mappale 230 altre ragioni; a Sud il terrapieno della corte mapp. 582/501; ad Ovest altre ragioni coi mappali 217 e 216.

- Soffitta P.3°: a Nord il vuoto sulla via Della Libertà; ad Est il mapp. 230 di altre ragioni; a sud il vuoto sulla corte mapp. 582/501; ad ovest altre ragioni coi mapp. 217 e 216.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare locata a filiale di Banca comprensiva dei due magazzini (non soggetti ad APE in quanto privi di impianti di riscaldamento e con destinazione esclusa dall'obbligo di produzione del documento) ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600000419 con scadenza 24/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 226,60 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Con la precisazione che i locali sono oggi dati in affitto ad una banca che li utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 03/02/2020 al n. T6J20T001372000KB), stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025, con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78. Il contratto prevede la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

SERVITU': come da perizia. In particolare, si segnala che all'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario.

***LOTTO 2**

In Comune di Piadena Drizzona, sezione Piadena, Via della Libertà n. 92, trattasi di un appartamento locato ed abitato, di ampie dimensioni posto al piano 1° di mq catastali 255, escluse le aree scoperte, con circa 100 mq di terrazza al piano, oltre fabbricato di un unico piano fuori terra ad uso autorimesse suddiviso in 4 box auto posto. L'alloggio è composto da ampio ingresso, che conduce in un corridoio disimpegno dal quale si accede alle varie camere, fra le quali un salone, cucina, 4 camere da letto, due bagni ed un WC realizzato nel ripostiglio a servizio della cameretta.

Fabbricati censiti come segue:

Comune Censuario di Piadena Drizzona, sezione Piadena (M418), Via della Libertà n. 92:

- appartamento piano 1°: Foglio 6 particella 227 sub 7 categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, superficie mq 271 escluse aree scoperte mq 255, rendita euro 581,01;
- box piano Terra: Foglio 6 particella 582 sub 2 categoria C/6, classe 5, consistenza mq 16, rendita euro 23,14;
- box piano Terra: Foglio 6 particella 582 sub 3 categoria C/6, classe 5 consistenza mq 16, rendita euro 23,14;
- box piano Terra: Foglio 6 particella 582 sub 4 categoria C/6, classe 5 consistenza mq 16, rendita euro 23,14;
- box piano Terra: Foglio 6 particella 582 sub 5 categoria C/6, classe 5 consistenza mq 16, rendita euro 23,14;

CONFINI

-Appartamento: a nord la pubblica via Della Libertà; ad Est altre ragioni col map 230 fg 6 e vano scale comune map 227/504 e con salto rientrante il vuoto sul cortile comune map 582/501; a sud il vuoto sul cortile 582/501 con la terrazza che costituisce parte sulla copertura della sottostante banca map 227/501; ad Ovest in parte il vuoto sulla copertura della sottostante banca map 227/501 oltre il quale altre ragioni coi mappali 217 e 216 fg 6.

- Autorimesse in un sol corpo: a Nord e ad Est la corte mappale 582/501; a Sud altre ragioni col map 224 fg 6; ad Ovest altre ragioni coi mapp. 223- 222- 221.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1907100002916 con scadenza 12/04/2026 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe G, EPgl, nren 149,90 KWh/m2a. I box non sono soggetti ad APE poiché per tipologia esclusi dall'obbligo e privi di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva.

SEGNALAZIONI

Tutte le unità immobiliari componenti il Lotto 2 sono oggetto di contratto di Cessione del Godimento con Diritto di Acquisto (Rent To Buy), raccolta 11108, rep. 18533, registrato a Milano 2 il 09/05/2016 al n. 23830, trascritto in data 09/05/2016 ai nn 3994/2707 opponibile alla procedura. Di rilievo si riportano i cenni ai principali articolati costituenti il documento meglio descritti nella relazione di stima da intendersi qui integralmente richiamata: durata del contratto in anni 10 a far tempo della stipula ossia dal 21/04/2016 (scadenza per far valere il diritto 21/04/2026); diritto all'acquisto; canone mensile euro 500,00 di cui 350,00 per acconto prezzo ed euro 150,00 quale affitto. - Prezzo di vendita pattuito in euro 145.000,00.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

SERVITU': come da perizia. In particolare, si segnala che all'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario.

***LOTTO 3**

In Comune di Piacenza Drizzona, sezione Piacenza, Via della Libertà n. 92, appartamento costituito da ingresso con ripostiglio, con un corridoio disimpegno dal quale si accede alle varie camere ed alla cucina, tre camere da letto, bagno.

Fabbricati censiti come segue:

- Appartamento piano 2°: Foglio 6 particella 227 sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq 132, rendita euro 298,25.

CONFINI

A nord la pubblica via Della Libertà; ad Est altre ragioni col map 230 fg 6 e vano scale comune map 227/504; a sud il loggiato dell'appartamento limitrofo map 227/9; ad Ovest l'appartamento limitrofo map 227/9 fg 6.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600005421 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe: G, EPgl, nren 349,49 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Si segnala che l'appartamento risulta locato a mezzo di contratto di locazione stipulato in data 28/03/2017 con durata ai sensi ex art 2 Legge 431/98 di anni 10, tacitamente rinnovabile, NON REGISTRATO E NON TRASCRITTO. Nel contratto è inserita una opzione d'acquisto da esercitarsi entro il 27/03/2027 per la somma di euro 50.000,00.

SERVITU': come da perizia. In particolare, si segnala che all'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario. All'appartamento si accede tramite scala comune di cui al fg 6 map 227/504 alla quale si giunge da via Della Libertà 92 attraverso l'andito d'ingresso che risulta di proprietà del sottostante map 227/501 o dalla via Circonvallazione posta a sud tramite la corte comune mappale 582 sub 501. Dai beni comuni risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale 227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili. Non risulta essere stata costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud della proprietà immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

***LOTTO 4**

In Comune di Piadena Drizzona, sezione Piadena, Via della Libertà n. 92, appartamento al piano 2°, libero, di mq catastali 120 con annesso loggiato di circa mq 19. Appartamento costituito da ingresso con ripostiglio, corridoio/ disimpegno dal quale si accede alle varie camere, fra le quali la sala con angolo cottura, due camere da letto, un bagno.

Fabbricati censiti come segue:

Foglio 6 particella 227 sub 9, P.2., categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq 127 escluse aree scoperte mq 120, rendita euro 244,03.

CONFINI

A nord la pubblica via Della Libertà e per aggetto l'appartamento limitrofo map 227/8; ad Est l'alloggio limitrofo map 227/8; a Sud oltre al loggiato il vuoto sul cortile map 582/501 ed in aggetto interno l'appartamento limitrofo map 227/8; ad Ovest altre ragioni coi map 217 e 216 fg 6.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ha Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600005522 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe G, EPgl, nren 268, 73 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

All'appartamento si accede tramite scala comune di cui al fg 6 map 227/504 alla quale si giunge da via Della Libertà 92 attraverso l'andito d'ingresso che risulta di proprietà del sottostante map 227/501 o dalla via Circonvallazione posta a sud tramite la corte comune mappale 582 sub 501. Dai beni comuni risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale 227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili. Non risulta essere stata costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud della proprietà immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501.

SERVITU':

come da perizia. In particolare, si segnala che all'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggiato dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

***LOTTO 5**

In Comune di Scandolara Ravara, in via Marconi 101-103, immobile autonomo composto al piano terra da un'agenzia bancaria affittata, un locale magazzino ed un ente urbano di circa 650 mq., al piano primo un appartamento affittato ad altro soggetto ed al piano terra un'autorimessa.

L'alloggio è composto da ampio ingresso centrale che conduce, tramite i due corridoi, a sinistra alla zona giorno con cucina, pranzo e sala e salotto mentre a destra alla zona notte con 3 camere e due bagni.

Oltre autorimessa di circa 28mq ed Area urbana di mq 650 coltivata a prato e recintata.

Fabbricati censiti come segue:

In Comune di Scandolara Ravara:

- a-) Banca: piano T: Foglio 10 particella 225 sub 5 categoria D/5, rendita euro 1.596,00;
- b-) appartamento piano 1°: Foglio 10 particella 225 sub 4 categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq 203 escluse aree scoperte mq 200, rendita euro 438,99;
- c-) autorimessa piano T: Foglio 10 particella 226 sub 5 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, superficie mq 28, rendita euro 50,61;
- d-) magazzino piano T: Foglio 10 particella 226 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 80, superficie mq 86, rendita euro 99,16;
- e-) ente Urbano, piano T: Foglio 10 particella 237, categoria F/1, consistenza mq 650.

CONFINI

Dell'intero complesso edilizio: a nord altre ragioni coi mappali 227-222 fg 10; ad Est altre ragioni col map 229 fg 10; a Sud altre ragioni coi mapp 240 e 308 fg 10; ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Marconi.

- Banca: a nord cortile comune map 417, ad est la corte ed il vano scale; a Sud l'ente urbano map 237; ad ovest il giardino oltre il quale la via Marconi.

- Appartamento: a nord cortile comune map 417, ad est la corte ed il vano scale; a Sud l'ente urbano map 237; ad ovest il giardino oltre il quale la via Marconi.

- Autorimessa: a nord altre ragioni coi mapp 227 e 228; ad est altre ragioni col map 229; a Sud stesse ragioni col magazzino map 226/6 ed in parte la corte map 225; ad Ovest il cortile comune map 41.

- Magazzino: a nord stesse ragioni con il box map 226/5; ad Est altre ragioni col map 229; a sud stesse ragioni con l'ente urbano map 237; ad Ovest il cortile map 225.

- Ente Urbano: a Nord stesse ragioni coi map 225 e 226; ad Est altre ragioni col map 229; a Sud i mappali 240 e 308; ad Ovest la via Marconi.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1) Banca: l'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909200001419 con scadenza 30/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 357,46 KWh/m2a.

2) Appartamento: l'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909200000822 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe G, EPgl, nren 353,01 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e con particolari precisazioni nel seguito riportate:

Banca: I locali sono oggi in affitto ad istituto bancario che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001281000KB erratamente indicato in perizia con n. 6J20T001282000LC) stipulato in data 28/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78.

Magazzino: I locali sono oggi in affitto ad istituto bancario con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001282000LC) stipulato in data 28/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78.

Appartamento: risulta locato a trust con sede in Piadena a mezzo di contratto di locazione stipulato in data 03/04/2017 con durata ai sensi ex art 2 Legge 431/98 di anni 10 tacitamente rinnovabili, NON REGISTRATO E NON TRASCRITTO, come meglio precisato in perizia.

Nel contratto è inserita una opzione d'acquisto da esercitarsi entro il 02/04/2027 per la somma di euro 55.000,00. Gli affitti pagati non saranno considerati quali acconto sul prezzo stabilito.

Conformità urbanistica: A seguito del mancato ritrovamento delle pratiche edilizie da parte del Comune **NON** possibile stabilire la conformità o meno degli immobili rispetto agli atti comunali.

DEPOSITATA DAL CUSTODE RELAZIONE AFFERENTE INTERVENUTA NECESSITA' di rifacimento dell'impianto di condizionamento guasto e successivamente depositati n. 3 preventivi con fasce di prezzo in base ai macchinari eventualmente installati. Si invita a prendere contatto con il custode per ogni informazione in merito.

***LOTTO 6**

In Comune di Casalmaggiore in frazione Casalbellotto, via Tommaseo n. 38/40, porzione di fabbricato al piano terra e primo ad uso sportello bancario di circa 390 mq affittato ad istituto bancario. Esternamente in lato Ovest c'è un piccolo cortile sul quale prospetta il balcone del piano primo. Dal cortile si raggiunge il locale caldaia.

Fabbricati censiti come segue:

In Comune di Casalmaggiore, Foglio 66 mapp. 113 sub 501 – Piano T-1° Z.C. 2, Cat D/5, rendita euro 3.574,00.

CONFINI

- Banca P.T.: a nord il passaggio comune e la corte comune; ad Est la pubblica via Tommaseo; a Sud ragioni mapp 114; ad Ovest ragioni map 110 e corte comune;
- Banca P. 1°: a nord altra U.I. del map 113; ad Est il vuoto sulla via Tommaseo; a Sud il map 114; ad Ovest il vuoto sul cortile.

Parti Comuni: dagli atti catastali risultano comuni l'andito ingresso e la corte in lato nord-ovest oltre al vano scale.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare locata a Banca ha Attestato di Prestazione Energetica n. 1902100026919 con scadenza 24/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 266,55 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI:

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e con la precisazione che i locali sono in affitto ad istituto bancario con contratto di locazione con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031, registrato il 30/01/2020, n. T6J20T001233000AA, con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6, opponibile alla procedura.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

***LOTTO 7**

In Comune di Castelverde (CR) via Monsignor Pietro Cardinali n. 14, porzione di fabbricato al piano terra con soffitta al piano secondo, ad uso sportello bancario, 392 mq oltre accessori, affittato. Al piano secondo insiste una soffitta di circa 238 mq adibita ad archivio. All'interno vi è un locale open space diviso con una serie di moduli e mobili arredo, di proprietà della banca. Entrando all'estremo nord est dell'unità immobiliare sono posti i servizi igienici mentre sulla sinistra ci sono degli uffici direzionali sempre realizzati con moduli removibili ed il caveau oltre che un piccolo locale macchine.

All'esterno in corpo separato in un edificio accessorio di un piano fuori terra con struttura in muratura ci sono tre locali di servizio di cui il primo come deposito di mq 50 circa e gli altri due utilizzati come centrale termica e centrale frigorifera.

Fabbricati censiti come segue:

Comune di Castelverde, Foglio 29 mapp. 80 sub 1 – Piano T-1°, Cat D/5, rendita euro 7.554,00.

CONFINI

- Banca P.T.: a nord il cortile ed il vano scale comuni; ad Est la strada d'accesso privata map 87 alla RSA; a Sud il map 565 oltre il quale la pubblica via P. Gardinali; a Ovest il vano scale e la corte comuni indi il map 79;

- Banca P. soffitta: a nord il cortile ed il vano scale comuni; ad Est ragioni comuni con l'accesso alle soffitte; a Sud prima l'accesso alle soffitte poi altra UI ed il vuoto sul map 565; ad Ovest il vuoto sul map 79.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare locata a Banca ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1902600006819 con scadenza 27/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 236,86 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e con la precisazione che l'immobile è affittato ad istituto bancario con contratto di locazione con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031, registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001234000BB, con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6, opponibile alla procedura

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

CONDOMINIO: si richiama integrazione a perizia del 09/03/2023, in particolar modo la mancata nomina di un nuovo amministratore, la quota millesimale di spettanza (ricostruita indicando in 285,51 i millesimi scale e 632,85i millesimi dell'intero fabbricato) e la posizione contabile finale di [REDACTED] (un saldo attivo di euro 100,85 al 09/03/23).

*LOTTO 8

In Comune di Cicognolo (CR) via Roma 1, angolo via Luigi Cadorna 2, porzioni di fabbricato sfitto composto al piano terra da ampio locale ad uso agenzia bancaria sviluppantesi per piccola porzione anche al piano primo con scala interna, ed al piano soffitta, completo di vani accessori in corpo separato costituiti da tre locali archivio e da una ulteriore porzione fatiscente.

Fabbricati censiti come segue:

Comune Censuario di Cicognolo Via Roma 1 piano T-1-2, Foglio 3, mapp. 222/509 – 223 – 224/501 – 235 graffiati Cat D/5, Rendita euro 3.774,00

CONFINI

Banca P.T.: a nord la via Roma; ad Est map 224– 225-238 ed il cortile comune; a Sud prima la corte esclusiva indi il cortile e passaggio comune; ad Ovest la via Cadorna e la corte comune.

- Locale archivio: a nord il passaggio comune; ad Est altre UI, a sud map 468; ad Ovest la via Cadorna.

- Fabbricato /fatiscente: a nord il cortile esclusivo; ad Est map 238; a Sud map 468; ad Ovest altra UI e la corte comune.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ha Attestato di Prestazione Energetica n. 1903000001822 con scadenza 29/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 407,05 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

***LOTTO 9**

In Comune di Ostiano in piazza Guglielmo Marconi n 10-12, porzione d'immobile ad uso sportello bancario di circa 650 mq, affittato all'istituto bancario con contratto di locazione del 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031, con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6.

Fabbricati censiti come segue:

in Comune Censuario di Ostiano (G185):

Foglio 11 mapp. 2 sub 501 e map 5 sub 501 (graffati) – Piani S1-T, cat D/5, rendita euro 5.020,00.

CONFINI

- Banca P.T.: a nord la piazza Marconi e per breve tratto il map 782; ad est i mappali 782 -780- 6 – altre ragioni del map 5; a Sud altre ragioni map 5 corte comune map 989; ad Ovest la corte comune map 989 e ragioni altro subalterno map 2.

- Piano S1: a Nord il terrapieno sotto la piazza Marconi; ad Est l'interro del map 782 e 780; a Sud l'intero col map 5; ad Ovest l'intero con la corte comune map 989 e col map 2.

-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ha Attestato di Prestazione Energetica n. 1906400005119 con scadenza 27/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 234,27 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e con la precisazione che l'immobile ad uso sportello bancario risulta essere concesso in affitto all'istituto bancario con contratto di locazione del 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031, registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001235000CC, con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6.

Si segnala Sanatoria necessaria e l'introvabilità di pratiche edilizie necessarie a determinare in modo esaustivo la presenza di irregolarità ed abusi.

SERVITU': All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria ed irreperibilità di pratiche edilizie.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

***LOTTO 10**

In Comune di Sospiro in angolo fra le vie Puerari e Tosi, porzione d'immobile ad uso sportello bancario di circa 340 mq, affittato, nonché autorimessa in corpo separato ed area cortilizia esclusiva di circa 150 mq di cui la metà adibiti a parcheggi pubblicamente accessibili.

Fabbricati censiti come segue:

Comune Censuario di Sospiro (I865), Via Puerari:

- BANCA: Foglio 12 mapp. 21 sub 1 – Piano T, Cat D/5, rendita euro 3.818,00;
- BOX: Foglio 12 map 374 Sub 4 Piano T – Cat C/6, Cl 4, consistenza mq 14, Rendita € 26,03;
-) Area Urbana: foglio 12 map 462 piano T Cat F/1, mq 151.

CONFINI

- Banca P.T.: a nord la via Tosi; ad Est la corte ed il vano scale comune; a Sud prima il vano scale comune indi il map 29; ad Ovest la via Puerari;
- Box: a Nord la corte comune map 21; ad est altro box map 374/3; a Sud il map 31, ad Ovest altro box map 374/5;
- AREA URBANA: a Nord la via Tosi, ad est map 550 ed altri (RSA); a Sud e ad Ovest la corte comune map 21/501.

-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare locata a Banca ha Attestato di Prestazione Energetica n. 1909900004419 con scadenza 30/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe E, EPgl, nren 522,08 KWh/m2a.

SEGNALAZIONI

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e con la precisazione che risulta in essere contratto di locazione del 28/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031, registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001236000DD, con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 4 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 5 box. Parti Comuni: dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano: - Fg12map21/502 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4 del map 21; - Fg12map21/501 Cortile bene comune non censibile ai map 21 sub 1-2-3-4- e map 374 /1-2-3-4-5 e map 462.

L'esecutata è debitrice verso il condominio per complessivi euro 8.090,69

E' in corso una causa per il rifacimento del manto di copertura ed il ripristino di danni per un ammontare presunto di euro 62.653,80 con quota da porre in via provvisoria a carico dell'esecutata di euro 34.578,63.

A dette somme manca la gestione in corso soggetta al passaggio di consegne ed al preventivo del nuovo Amministratore e pertanto ad oggi non ancora quantificabile (gestione anno precedente 7.500,00 €).

Si richiama in particolar modo quanto chiarito nell'integrazione alla relazione di stima datata 09/03/2023 - pag.4 e seg.-.In particolare si richiamano Tabella millesimale ed indicazioni in merito alle quote e millesimi di parti comuni.

SERVITU': All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi, passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale.

DIFFORMITA' URBANISTICA ED ABUSI:

Si segnala Sanatoria necessaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati, sono infatti segnalati irregolarità/abusi per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interna.

Si raccomanda una attenta lettura della perizia e dell'integrazione alla relazione di stima, in particolar modo in riferimento ai chiarimenti forniti dal perito estimatore e relativi allo stato di possesso dei beni in vendita.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode Giudiziario è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, in Cremona, Via delle Industrie 20, tel. e fax 0372/20200 - 0372/800347, e-mail: info@ivgcremona.it (da contattare gratuitamente per visionare il bene).

La sottoscritta avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del Codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 29/09/2022. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, avv. Paola Bodini, con studio in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28 – Tel. 0372/37355, mail: avvpaolabodini@libero.it, oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità dei debitori.

Cremona, li 22/02/2024

Avv. Paola Bodini

