



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: 62/2017 R.G.E. (a cui è riunita la n. 202/2018)

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SANPAOLO s.p.a., ora ORGANA SPV s.r.l.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.P. avv. CLAUDIA CALUBINI

DELEGATO: Avv. ELENA BERNARDINI

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

(IV vendita)

Il sottoscritto **Professionista Delegato Avv. Elena Bernardini**, con Studio in Cremona (CR), Via Beltrami, n. 7 (tel. 0372.1982073 - avv.elenabernardini@gmail.com) delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, con ordinanza in data 06/05/2022 e successivi provvedimento all'esito dell'udienza del 17/02/2023, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno

23 MAGGIO 2024 ORE 11.00

presso la **Sala d'Asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG)** sita in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20 ed avanti al Professionista Delegato, si procederà, all'esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili di proprietà dell'esecutato e precisamente dei beni qui di seguito descritti:

LOTTO A - ABITAZIONE CON ANNESSO DEPOSITO E AREA SCOPERTA ESCLUSIVA ADIBITA A CORTE E PISCINA IN SESTO ED UNITI (CR), VIA CIBOLDI, 17

Prezzo base: € 63.745,71= (oltre alle eventuali imposte per legge dovute)

Offerta minima di partecipazione: € 47.809,28= che, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo, nel caso di più istanze di partecipazione, cartacee e/o telematiche: **€ 1.300,00=**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa esclusiva sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, portico; al piano primo due camere da letto, studio, disimpegno, bagno, con annessa unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, sviluppata su unico livello e composta da: cinque depositi e portico, incorporate in area scoperta esclusiva adibita a corte e piscina.

Al LOTTO A compete la quota indivisa di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità, di uso comune al LOTTO B.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Foglio 3 Particella 28 subalterno 508 graffata con particella 26 subalterno 503 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 173 mq - totale escluse aree scoperte 132 mq - Rendita € 469,98- Via Ciboldi, 17 piano T-1;

Foglio 3 Particella 208 subalterno 501 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 103 mq - superficie catastale totale 118 mq - Rendita € 138,31 - Via Ciboldi, 17 piano T

[l' area scoperta distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 503 della superficie di mq 1.119,00 (comprendente la piscina) deriva:

- *da una porzione della superficie di mq 585,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 della superficie catastale di mq 795,00;*
- *da una porzione della superficie di mq 482,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 209 della superficie catastale di mq 545,00;*
- *da una porzione della superficie di mq 52,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 210 della superficie catastale di mq 558,00;*

l' unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 28 subalterno n. 508 deriva:

- *dalla originaria unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 28 subalterno n. 504;*
- *da una porzione della superficie di mq 29,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 209 della superficie catastale di mq 545,00;*

l' unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 208 subalterno n. 501 deriva:

- *dalla originaria unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n.28 subalterno n. 505;*
- *da una porzione della superficie di mq 34,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 209 della superficie catastale di mq 545,00]*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE PORZIONI COMUNI AI LOTTI A e LOTTO B

Foglio 3 Particella 26 subalterno 504 - Via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile

Foglio 3 Particella 26 subalterno 505 - Via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile

[l' area scoperta (viabilità comune lotti A e B) distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 504 della superficie di mq 190,00 deriva:

- *da una porzione della superficie di mq 190,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 della superficie catastale di mq 795,00;*

l' area scoperta (parcheggio e vano contatori comuni lotti A e B) distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 505 della superficie di mq 45,00 deriva:

- *da una porzione della superficie di mq 20,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 26 della superficie catastale di mq 795,00;*
- *da una porzione della superficie di mq 25,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al foglio n. 3 - particella n. 207 della superficie catastale di mq 475,00]*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare distinta al Foglio 3 - Particella 28 - subalterno 508 (ex particella 28 subalterno 504) destinata ad abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con codice identificativo 19095-000073/14, con classificazione in Classe Energetica "G" con EPH di 268.94 kW/hm2a.

L'unità immobiliare distinta al Foglio 3 - Particella 208 subalterno 501 destinata a deposito (cat. C/2) è esclusa dall'applicazione del D.D.U.O. 2456/2017 s.m.i. ai sensi dell'art. 3 comma 3. 2 lett. d)

STATO DEGLI IMMOBILI: occupati dall'esecutato (come risulta dalla Relazione di Perizia)

LOTTO B - ABITAZIONE CON ANNESSO DEPOSITO E AREA SCOPERTA ESCLUSIVA ADIBITA A CORTE IN SESTO ED UNITI (CR), VIA CIBOLDI, 17

Prezzo base: € 112.900,51= (oltre alle eventuali imposte per legge dovute)

Offerta minima di partecipazione: € 84.675,38= che, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo, nel caso di più istanze di partecipazione, cartacee e/o telematiche: **€ 2.300,00=**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa esclusiva sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno-lavanderia, disimpegno, ripostiglio ed ampio porticato; al piano primo tre camere da letto, cabina armadio, corridoio, disimpegno e due bagni, con annessa unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, sviluppata su due livelli e composta da: piano terra deposito, al piano prima deposito, incorporate in aree scoperte esclusive adibite a corte. Al LOTTO B compete la quota indivisa di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità, di uso comune al LOTTO A.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Foglio 3 Particella 28 subalterno 507 graffata con particella 26 subalterno 501 e 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 10,5 vani - superficie catastale totale 275 mq - totale escluse aree scoperte 237 mq - Rendita € 704,96 - Via Ciboldi, 17 piano T-1;

Foglio 3 Particella 28 subalterno 506 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 314 mq - superficie catastale totale 359 mq - Rendita € 356,77 - Via Ciboldi, 17 piano T-1;

Foglio 3 Particella 28 subalterno 509 - Via Ciboldi, 17 - Piano T - bene comune non censibile

*[l' area scoperta distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 501** della superficie di mq 450,00 deriva:*

*- da una porzione della superficie di mq 450,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 207** della superficie catastale di mq 475,00;*

*l' area scoperta distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 502** della superficie di mq 506,00 deriva:*

*- da una porzione della superficie di mq 506,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 210** della superficie catastale di mq 558,00.*

*l'unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 28 subalterno n. 507** deriva:*

*- dal Foglio n. 3 - **particella 28 subalterno 503**;*

*l'unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 28 subalterno n. 506** deriva:*

*- da una porzione di nord dell'originaria unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n.28 subalterno n. 502**;*

*l' unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 28 subalterno n. 509** deriva:*

*- da una porzione di sud dell'originaria unità immobiliare distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n.28 subalterno n. 502**]*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE PORZIONI COMUNI AI LOTTI A e LOTTO B

Foglio 3 Particella 26 subalterno 504 - Via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile

Foglio 3 Particella 26 subalterno 505 - Via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile

*[l' area scoperta (viabilità comune lotti A e B) distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 504** della superficie di mq 190,00 deriva:*

*- da una porzione della superficie di mq 190,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26** della superficie catastale di mq 795,00;*

*l' area scoperta (parcheggio e vano contatori comuni lotti A e B) distinta nel catasto dei fabbricati di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26 subalterno n. 505** della superficie di mq 45,00 deriva:*

*- da una porzione della superficie di mq 20,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 26** della superficie catastale di mq 795,00;*

*- da una porzione della superficie di mq 25,00 dell'originaria area scoperta distinta nel catasto dei terreni di Sesto ed Uniti (Cr) al **foglio n. 3 - particella n. 207** della superficie catastale di mq 475,00]*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare distinta al Foglio 3 - Particella 28 - subalterno 507 (ex particella 28 subalterno 503) destinata ad abitazione è dotata di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) con codice identificativo 19095-000001/13, con classificazione in Classe Energetica "E" con EPH di 144.56 kW/hm2a.

L'unità immobiliare distinta al Foglio 3 - Particella 28 subalterno 506 destinata a deposito (cat. C/2) è esclusa dall'applicazione del D.D.U.O. 2456/2017 s.m.i. ai sensi dell'art. 3 comma 3. 2 lett. d)

STATO DEGLI IMMOBILI: occupati dall'esecutato (come risulta dalla Relazione di Perizia)

IRREGOLARITA' / ABUSI (come risulta dalla Relazione di Perizia)

Il C.T.U. geom. Balestreri ritiene verificata la conformità urbanistica ed edilizia del compendio pignorato, a seguito di accertata conformità con i caratteri ed i titoli edilizi, eccezion fatta per le seguenti difformità riscontrate:

- esecuzione in difformità dal titolo, della recinzione lato est;
- esecuzione in assenza di titolo, di piscina;
- esecuzione in assenza di titolo, di portico ed opere interne nel fabbricato pertinenziale di ovest
- esecuzione in assenza di titolo, di portico in aderenza all'abitazione mapp. 28 sub. 508
- esecuzione in difformità dal titolo, di forometria abitazione mapp. 28 sub. 508.

Per tutte le difformità sopra articolate, può essere conseguito il titolo edilizio in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell' art. 37 comma 1. e 4. del d.p.r. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. dal responsabile dell' abuso o dal proprietario, sussistendone le condizioni di assentibilità sia al momento dell' esecuzione dell' opera che al momento dell' istanza di sanatoria, di cui si ipotizzano i costi e l' attribuzione come di seguito:

- esecuzione in difformità dal titolo, della recinzione lato est: si ipotizza un costo della sanatoria di complessivi € 2.532,00 (di cui € 1.032,00 per oneri comunali ed €1.500,00 per onorari, spese, imposte e tasse afferenti la procedura) attribuibile pro quota di ½ ad ognuno dei lotti A e B;
- esecuzione in assenza di titolo di piscina, esecuzione in assenza di titolo di portico ed opere interne nel fabbricato pertinenziale di ovest, esecuzione in assenza di titolo di portico in aderenza all'abitazione mapp. 28 sub. 508 ed esecuzione in difformità dal titolo di forometria abitazione mapp. 28 sub. 508: si ipotizza un costo della sanatoria di complessivi € 8.664,00 (di cui € 5.164,00 per oneri comunali ed € 3.500,00 per onorari, spese, imposte e tasse afferenti la procedura) attribuibile al lotto A.

Il tutto come meglio descritto nella perizia, già in atti, redatta dal nominato CTU geom. Amadio Balestreri, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria, di eventuali abusi edilizi, di spese condominiali o altro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, telematiche e/o cartacee, in regola con il bollo, dovranno essere depositate **entro le ore 13 del giorno antecedente la vendita, a pena di inefficacia**, nelle seguenti modalità:

- IN MODALITA' CARTACEA (analogica)

1. Le offerte di acquisto, sottoscritte, devono essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Cremona, Via Beltrami, n. 7. Si prega di provvedere al deposito previo contatto telefonico - tel. 0372.1982073 - cell. 331.2890353.

2. Il Modulo prestampato per l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni, è disponibile presso il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona e, altresì, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente l'immobile pignorato e chiedere informazioni riguardo all'esecuzione in oggetto;

3. Sulla busta devono essere indicati solamente, a cura dell'offerente, il nome e cognome della persona che deposita l'offerta, previa sua identificazione (che potrebbe essere persona diversa rispetto all'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non devono essere indicati sulla busta, a pena di nullità dell'offerta, numero dell'esecuzione, nome del debitore e/o creditore.

4. L'istanza di partecipazione, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta in originale da tutti i soggetti offerenti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato.

- IN MODALITA' TELEMATICA

1. In via preliminare, ai fini della presentazione dell'offerta e della successiva partecipazione alla vendita con modalità telematica, l'Offerente deve accedere al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it), prendendo visione del D.M. Giustizia n. 32/2015 e del Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, reperibili sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche - PVP e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

L'offerente deve, altresì, prendere visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi" pubblicato sul Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche.

2. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it).

3. Il Presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'Offerente. **Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata (PEC) diverse da quelle di cui l'Offerente sia effettivamente titolare.**

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) necessari per la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica, e non potrà, pertanto, cederli o divulgarli a terzi.

4. 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 della vendita.

Le operazioni per la presentazione dell'offerta telematica, tra cui l'inserimento della documentazione necessaria nel Portale, restano di esclusiva competenza e responsabilità del soggetto offerente e, pertanto, non sono ammessi reclami per l'ipotesi in cui tali attività, per qualsivoglia motivo, non siano completate entro il termine stabilito per la presentazione dell'offerta.

Al fine di evitare ritardi nella trasmissione della busta telematica e della documentazione necessaria, è preferibile iniziare le operazioni di inserimento della offerta con idoneo anticipo rispetto al termine fissato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, sottoscritta dall'offerente, in carta da bollo, dovrà riportare:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale - P.IVA, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse 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 del cod. civ. qualora ne sussistano i presupposti). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (verbale Cda e/o assemblea), dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente (nel caso di offerta cartacea) o partecipare on line (nel caso di offerta telematica) il giorno fissato per la vendita. 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 a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona;

b) i dati identificativi (anno e numero di Ruolo) della procedura esecutiva alla cui vendita si intende partecipare ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore sino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato

d) l'indicazione dell'importo prestato a titolo di cauzione, che non può essere inferiore al 10 % del prezzo offerto, precisando le modalità di versamento, ovvero il numero di assegno circolare intestato alla presente procedura esecutiva inserito nella busta chiusa (per l'ipotesi di offerta cartacea) o il numero di CRO, la data e l'orario del bonifico e il Codice IBAN del conto corrente di addebito della cauzione (per l'ipotesi di offerta telematica), secondo quanto di seguito indicato.

E' necessaria, altresì, nell'offerta telematica, l'indicazione delle coordinate bancarie per l'eventuale riaccredito della cauzione versata con bonifico, per l'ipotesi di mancata aggiudicazione.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e accessori, espresso in giorno di calendario, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;

f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di ogni integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;

g) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

i) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c..

ALLEGATI ALL'OFFERTA

Dovranno essere allegati all'offerta, sia cartacea che telematica (in tale ipotesi in formato file.pdf), i seguenti documenti:

a) **fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente;** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche **il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e precisamente visura camerale della società aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta,** da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri, con onere, in caso di aggiudicazione, di comunicare le successive eventuali variazioni; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo procuratore (esclusivamente un legale avvocato) andrà allegata la

procura notarile con atto pubblico e la fotocopia della carta d'identità del procuratore.

In caso di offerta telematica presentata da più persone, è necessario allegare la procura rilasciata per atto pubblico a favore del soggetto offerente titolare della Casella di Posta Elettronica utilizzata per la presentazione dell'Offerta telematica.

b) **documentazione attestante il versamento, a titolo di cauzione, dell' importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario, fermo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c e 177 disp.att.c.p.c., da versarsi secondo le seguenti modalità:

- **per le offerte cartacee, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) emessi da Poste Italiane** intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 62/2017 TRIB. CREMONA" da inserire nella busta chiusa contenente l'offerta e la sopra precisata documentazione;

- **per le offerte telematiche, mediante bonifico bancario** (con causale: "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 62/2017 TRIB. CREMONA" acceso presso la Crédit Agricole Italia s.p.a. - filiale di Cremona, Corso Mazzini, n. 2, CODICE IBAN: IT69F0623011418000045079404. Copia della contabile di avvenuto bonifico deve essere allegata all'offerta telematica, unitamente agli altri documenti necessari.

Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

E' preferibile, pertanto, provvedere al bonifico almeno 7 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

c) **marca da bollo per legge dovuta** (ad oggi pari ad € 16,00=).

Per l'offerta cartacea la marca da bollo deve essere apposta al Modulo di presentazione dell'offerta, mentre per l'offerta telematica, l'Offerente deve provvedere al pagamento sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero - servizio "Pagamento di Bolli Digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. Per gli Offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'Offerta e la relativa documentazione allegata, che sono acquisite definitivamente dal Portale e conservate a cura del Gestore della vendita telematica.

L'offerta presentata, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi e/o a collegarsi al Portale alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato al maggiore offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi il giorno fissato per la vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

1. Nel caso in cui vengano inoltrate, direttamente al Professionista Delegato, richieste di sospensione della vendita, questi ne riferirà al Giudice dell'Esecuzione; tuttavia, in mancanza di un provvedimento giudiziale di sospensione, il Professionista procederà ugualmente alla vendita.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere

manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio delle vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche criptate (telematiche) e analogiche (cartacee) al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria del Tribunale di Cremona.

2. Nella vendita telematica con modalità sincrona mista,

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità cartacea, dovranno partecipare comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente Avviso di Vendita;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica, dovranno partecipare alle operazioni con modalità telematica mediante connessione internet al Portale del Gestore della Vendita (www.ivgcremona.fallcoaste.it), in base alle istruzioni ricevute ed accedendo tramite le credenziali personali di accesso all'Area Riservata, comunicate almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

In caso di mancata partecipazione, ove si tratti dell'unico Offerente o, ove l'offerta dal medesimo presentata sia la più alta tra quelle presentate o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e a parità di altre condizioni, e non si proceda alla gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesione da parte degli offerenti ovvero una volta disposta la gara non si consegua un prezzo migliore, il bene sarà comunque aggiudicato all'Offerente non presente personalmente o non partecipante on line.

3. Le offerte telematiche (criptate), unitamente alle offerte cartacee (analogiche), contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, saranno aperte ed esaminate il giorno, nell'ora e nel luogo fissati per la vendita, previo collegamento telematico al Portale del Gestore della Vendita telematica, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il Professionista Delegato alla Vendita.

4. L'offerta di acquisto, sia telematica che cartacea, non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (25%) rispetto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi sopra indicati o, laddove prevista, nel caso di mancato deposito della fideiussione.

In tali ipotesi di inefficacia, le offerte saranno dichiarate inammissibili.

5. Il Professionista, verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente e con modalità cartacea, procede al loro esame:

- in caso di unica offerta valida, la deliberazione su di essa si svolgerà con le modalità di cui all'art.572 c.p.c., e cioè: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad 1/4 (25%), il professionista può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata

- in caso di più offerte valide, si procederà alla gara telematica tra le offerte stesse con modalità sincrona mista. In tal caso, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Detta gara avrà inizio terminate le operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e di inserimento delle stesse nel Portale del Gestore della vendita telematica.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo previsto nell'Avviso di Vendita.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel Portale dei singoli rilanci effettuati, così che siano resi visibili anche ai partecipanti connessi on line.

Trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che segua un'offerta maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente e/o al migliore offerente, secondo quanto disposto dall'art. 573 c.p.c..

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art.573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

6. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara.

7. Subito dopo la gara gli assegni circolari, depositati, a titolo di cauzione, dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte cartacee, saranno immediatamente restituiti a coloro che non divengano aggiudicatari.

Allo stesso modo saranno, in seguito, riaccreditate le somme versate, a titolo di cauzione, dagli offerenti telematici, a mezzo bonifico bancario sul codice IBAN indicato nell'offerta telematica.

8. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'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 procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

TERMINE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, nonchè l'importo delle spese di trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), dovranno essere versati, **ENTRO 120 GIORNI dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.. filiale di Cremona, Corso Mazzini, n. 2, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al **termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (massimo 120 giorni).

2. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (T.U.B.), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, **ENTRO 120 GIORNI dall'aggiudicazione**, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (nella misura massima dell'80% del saldo prezzo da versare), nonché depositare, con le modalità già indicate, nel medesimo termine, l'eventuale residuo e l'importo delle spese nella misura sopra precisata, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di

Credito.

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B. e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, bensì a favore della procedura esecutiva.

3. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta e/o entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione o se l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.)

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 dip. att. c.p.c.

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

5. L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c..

6. Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della Legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d.l. 30 dicembre 2019 n. 162, si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, cit. articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 s.s. c.p.c., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (CTU) che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, pubblicata sui siti web sotto precisati e visionabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.

Relativamente alla situazione urbanistica e catastale dell'immobile, agli ipotizzabili costi di sanatoria, agli eventuali abusi edilizi, alle spese condominiali o altro, si richiamano nel presente Avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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. Conseguentemente 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da trascrizioni pregiudizievoli.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato o da terzi soggetti senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; si rende noto, pertanto, che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le spese e le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento di beni.

Laddove necessario gli immobili sono dotati dell'attestato di certificazione energetica come meglio precisato in perizia.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, anche in materia di vendite immobiliari.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica, scelto tra i soggetti in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 9 ss. del D.M. 32/2015, è l' **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l.**, tramite il Portale Fallco Aste (www.ivgcremona.fallcoaste.it).

Per ricevere assistenza, l'Utente potrà inviare una mail al Gestore delle vendite all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il numero telefonico 0444.346211.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di Vendita, si rimanda la Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it)

PUBBLICITA'

Il presente Avviso di Vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega, alla Perizia e ad altra documentazione, sui **siti internet** : www.tribunale.cremona.giustizia.it www.astalegale.net; www.astemobili.it , www.portaleaste.com , www.publiconline.it, (gestiti dalla società Astalegale.net s.p.a.), almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su "**Newspaper Aste Tribunale di Cremona**";
- pubblicazione sui siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it;
- pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega, sul **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati, ad opera della società Astalegale.net s.p.a., autorizzata dal Tribunale

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG)**, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, tel. 0372.20200 - mail: ivg.cremona@gmail.com - sito web: www.astagiudiziaria.com, al quale gli interessati, potranno rivolgersi per poter **prendere visione, gratuitamente, degli immobili**.

La richiesta di sopralluogo, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., deve essere formulata mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (www.pvp.giustizia.it).

Si intendono qui integralmente richiamate, seppur non trascritte, le disposizioni di cui all'Ordinanza di Delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione. Per Maggiori informazioni è possibile rivolgersi al Professionista Delegato avv. Elena Bernardini (Tel. 0372.1982073 - mail: avv.elenabernardini@gmail.com) ed alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, sito in Cremona, Via dei Tribunali, n. 13.

Cremona, 08 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Bernardini

