

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedimento esecutivo immobiliare n. **76/2020 R.G.**

Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Giorgio Trotta**

Delegato alla vendita: **Avv. Fiorella Sangiovanni**

**AVVISO DI VENDITA IN QUARTO ESPERIMENTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'avv. Fiorella Sangiovanni delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare G.O.P. Avv. Giorgio Trotta con provvedimento in data 28/03/2022 comunicato via pec in data 29/03/2022, ritenuto che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati con atto di pignoramento del 28/05/2020 n. 1071 rep. trascritto a Lodi il 28/07/2020 ai nn. 9779/6329, considerato che occorre stabilire le modalità per il quarto esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei beni pignorati;

visto il provvedimento del G.E. datato 8/03/2024, comunicato via pec il 18/03/2024, con cui è stata disposta la decadenza dell'aggiudicazione avvenuta in sede di vendita in terzo esperimento del 10/10/2023;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto **con modalità telematica sincrona mista** degli immobili pignorati, in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

il giorno **11/06/2024 alle ore 15:00** si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano specificandosi che:

- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista delegato, presso il suo studio in Crema (CR), via XX Settembre 86;

- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12,13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it gestito da Astalegale.net accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel manuale utente pubblicato sul portale del Gestore.

Prezzo base: **€ 89.280,00 (euro ottantanovemiladuecentottanta/00)**, con l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base (Offerta minima **€ 66.960,00**).

Rilancio minimo **€ 2.000,00 (euro duemila/00)** in caso di gara.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO: L'immobile, sito nel Comune di Agnadello – Via Lombardia, 11 -, è una villetta a schiera di testa, facente parte di un fabbricato composto da n. 4 villette a schiera, di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale esclusiva disposta sui tre lati. Esternamente è tinteggiato, con gronde in c.a. ed area pertinenziale recintata. La villetta è così composta: Piano terra: autorimessa, cantina, cantina con servizio igienico, ripostiglio, scala interna di collegamento con il piano primo, area pertinenziale e scala esterna di accesso al piano primo. Piano primo :scala esterna di arrivo dal piano terra, angolo cottura e soggiorno, disimpegno, scala internadi collegamento con il piano terra, servizio igienico e n. 2 camere. L'autorimessa, di circa 20 mq, ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e portone a battente metallico di ingresso.

Identificazione catastale: L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente così identificata (a seguito di presentazione pratica Docfa per variazione del 01/03/2022, protocollo n. CR0008664/2022) nel Catasto Urbano del Comune di Agnadello (CR):

Fg. 10	mapp. 220	sub 501	Cat. A/2	Cl. 4	Cons. 6 vani	Sup. cat. 132 mq
	Rendita € 480,30 Via Lombardia n. 11 – piano T-1					
Fg. 10	mapp. 220	sub 502	Cat. C/6	Cl. 3	Cons. 20 mq	Sup. cat. 23 mq
	Rendita € 42,35 Via Lombardia n. 11 – piano T					

Confini: Da Nord: la Via Lombardia, mapp. 221, fosso colatore con al di là il mapp 470, mapp. 212.

Estremi atto di provenienza: l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita 24/03/2011 nn. 88726/16750 di rep. registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 05/04/2011 al n. 1919 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/04/2011 ai nn.5793/3401 atto a cui si rimanda integralmente anche per tutti i diritti, accessori e accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, ecc.

Titoli urbanistici:

- lavori del 03/06/2011 n. 3606 di prot.. Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 25/75 del 15/10/1975 n. 2075 di prot.;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 91/76 del 18/05/1976;
- Autorizzazione di Abitabilità del 24/11/1976, n. 2261 di prot.;
- Comunicazione inizio lavori del 3/06/2011 n. 3606.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico: le difformità riscontrate dal perito estimatore, cui si rinvia, sono sanabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria; il costo complessivo per la suindicata pratica è stata stimata in circa €. 1.500,00.

Stato di possesso: Rilevata l'occupazione dell'unità immobiliare da parte di uno degli esecutati con la sua famiglia.

Attestazione di certificazione energetica: presente con cod. identificativo n° 1900200004422, valido fino al 04/04/2032, classe energetica G (504,22 kwmqa)

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia di stima del 4/03/2022 a firma dell'esperto, Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema (CR), via Borgo S. Pietro 4, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.publicomonline.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

LA VENDITA AVRÀ LUOGO SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/04/1988 e n. 8951 del 05/05/2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre procura notarile con atto pubblico.

A) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE

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:

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

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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 deve necessariamente essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno solo degli offerenti nell'ipotesi che siano più di uno o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.**

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, **non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare pena l'inammissibilità dell'offerta.** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **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. Il portale non accetta 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.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata solo se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta. Non farà dunque testo il momento dell'invio e dell'accettazione dell'offerta da parte del sistema.

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@giustiziacerit.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 **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 0280030021 attivo dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A3 - 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 ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera). 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;
- 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.

A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata (notarile) in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- 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 ivi compresa la dichiarazione di titolarità della casella di posta elettronica certificata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario** sul conto corrente esistente presso la banca

SPARKASSE – CASSA DI RISPARMIO agenzia Crema
IBAN IT5610604556840000005005378

Intestato a:

“TRIBUNALE CREMONA RGE 76/2020” con causale: “Versamento cauzione”.

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 aperture delle buste, 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 (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera. 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.

A5 – 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.

B) OFFERTE CON MODALITÀ CARTACEA

B1 - Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, ed in regola con il bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato Avv. Fiorella Sangiovanni, in Crema (CR), Via XX Settembre 86, entro le **ore 13 del giorno 10/06/2024 (escluso il sabato e i festivi) previo appuntamento telefonico al n. 0373/256451.**

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, 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.

B2 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta, sottoscritta dall'offerente 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 ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera). 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 il 9/10/2024;

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.

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

offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** emesso da un istituto bancario o assegno banco posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "TRIBUNALE CREMONA RGE 76/2020", 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 telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ed eventualmente l'estratto notarile della delibera di conferimento degli stessi.

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 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.

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.

C1 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con tali modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in **formato cartaceo** dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con **modalità telematiche** dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà la regolarità, validità ed efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire con una nuova vendita un ricavo superiore e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte saranno 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 (2) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita ovvero **€ 2000,00 (euro duemila/00)**. 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.

C2 – 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 emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) 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.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è fissato per il giorno 9/10/2024. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Nell'ipotesi sia stato indicato nell'offerta un termine più breve il versamento dovrà essere effettuato nel termine indicato dall'offerente nell'offerta di partecipazione.

• DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

D1 – Entro il termine di giorni 120 ovvero entro il giorno 9/10/2024 oppure nel termine più breve eventualmente indicato dall'offerente nell'offerta di partecipazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Professionista delegato ovvero direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore fondiario nella misura che verrà indicata dal delegato, 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. Fiorella Sangiovanni, Avvocato delegato, entro lo stesso termine, la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà versare presso l'Avv. Fiorella Sangiovanni, Avvocato delegato, oltre all'eventuale saldo prezzo anche l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (tale ultimo importo sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato e corrisponde indicativamente alla percentuale del 15% rispetto al prezzo di aggiudicazione).

Con espressa avvertenza che saranno poste a carico dell'aggiudicatario, le spese e i compensi delle operazioni delegate nella misura prevista dall'art. 2 comma VII del DM Giustizia 227/2015 ovvero come previsto nel medesimo articolo, in quella diversa misura che per giustificato motivo dovesse essere disposta dal giudice dell'esecuzione.

Il mancato versamento del prezzo nel termine stabilito e/o il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine è considerato inadempimento ai sensi dell'art.587 c.p.c. e conseguentemente il G.E., con decreto, dichiarerà la **decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncerà la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto.

Se il prezzo che viene ricavato dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello del precedente esperimento, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.) a titolo di risarcimento di danno e la somma così dovuta andrà a comporre la somma da distribuire (cfr. art.509 c.p.c.). Il decreto di condanna ex art.177 disp. att. c.p.c. del giudice dell'esecuzione costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da detto decreto portato.

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.

- **CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Giorgio Venturelli, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma quinto e 40, comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizi anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Si avverte l'aggiudicatario che l'eventuale istanza ex art. 560, comma 6, c.p.c. volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il pagamento del saldo prezzo.

In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Custode giudiziario

È stato nominato custode degli immobili **Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l.**, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare l'immobile.

Modalità di pubblicità

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, perizia di stima e i relativi allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sono pubblicati sui siti Internet accreditati dal Ministero della Giustizia e, precisamente, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - www.tribunale.cremona.giustizia.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it.

Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul Newspaper aste Tribunale di Cremona.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio in Crema, Via XX Settembre 86. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 28/03/2022. 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 nel presente avviso.

Per tutto quanto qui non previsto trovano applicazione le norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato oppure dalla Cancelleria del Tribunale, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (Cr), Via Vittorio Veneto, 4, (tel. 0373/80250 - fax 0373/82039 - ivgcrema@astagiudiziaria.com oppure consultando i siti internet indicati).

Avvocato Fiorella Sangiovanni con studio in Crema, Via XX Settembre, 86, per informazioni telefoniche dalle ore 15:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì. Tel. 0373/256451 Fax 0373/252270 e-mail fiorella@studiosinigaglia.it indirizzo pec fiorella.sangiovanni@crema.pecavvocati.it.
Crema, 18/03/2024

L'Avvocato Delegato
Avv. Fiorella Sangiovanni

