

Avv. Paola Bodini
Corso Vittorio Emanuele II, 28
26100 CREMONA
Tel. 0372.37355
Fax 0372.534655
Mail avvpaolabodini@libero.it
PEC paola.bodini@pec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 126/2019 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Nunzia Corini**

Promossa da

Credit Agricole spa, rappresentata e difeso dall'Avv. Raffaele Gagliardi con successivo intervento di **ORTLES 21 S.R.L.**, e per essa doValue S.p.A rappresentata e difesa dall'avv. Marco Orizio,

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

(VII° esperimento)

La sottoscritta avv. Paola Bodini, presso lo studio in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28, delegato – ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato con ordinanza del 27/06/2022, resa dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Nunzia Corini, preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore intervenuto,

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

AVVISA

che il giorno **20/05/2025 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 n. 2 lotti.

2. PREZZO BASE:

- **LOTTO 1:** Il prezzo base è di **Euro 26.287,40 (euro ventiseimiladuecentottantasette/40)**. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a 1/4 del prezzo base. Rilancio minimo euro 525,80 in caso di gara.

- **LOTTO 2:** Il prezzo base è di **Euro 18.509,80 (euro diciottomilacinqucentonove/80)**. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a 1/4 del prezzo base. Rilancio minimo Euro 370,20 in caso di gara.

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. (aggiornato a non più di 30 giorni) 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. (aggiornato a non più di 30 giorni) dalla 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, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato o vaglia postale circolare**, intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 126/2019", 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 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e con l'impegno dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea 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: IT61X0503411410000000004814 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 126/2019" 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 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 30 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.

IN OGNI CASO AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C., NON SONO AMMESSE ALLA PARTECIPAZIONE IN ASTA, OFFERTE A MEZZO DI PROCURATORE SPECIALE OVE IL PROCURATORE NON SIA UN LEGALE -AVVOCATO-. PER PROCURA SPECIALE SI INTENDE ESCLUSIVAMENTE QUELLA NOTARILE CON ATTO PUBBLICO.

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: IT61X0503411410000000004814 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 126/2019".

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.

9. ai sensi dell'art. 560 comma VI c.p.c. l'attuazione del provvedimento di rilascio a cura del custode giudiziario e con spese a carico del processo esecutivo dovrà essere presentata contestualmente al versamento del saldo prezzo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1: composto da tre immobili.

Unità immobiliare in comune di Motta Baluffi, Via Argine Cremona, n. 96, P.T, composto da - immobile 1 di cui alla perizia-abitazione al piano terra, -immobile 2 di cui alla perizia- cantine con portico ed - immobile 5 di cui alla perizia- portico.

Immobile 1: L'abitazione risulta composta da cucina, camera da letto, cabina armadio/ripostiglio, disimpegno, bagno, ripostiglio, lavanderia, cantina 1, cantina 2, ripostiglio/ex sottoscala, ingresso ad area cortilizia, area pertinenziale/ortiva, portico (parzialmente demolito)

Immobile 2: Composto da: 2 cantine e portico.

Immobile 5: portico.

CATASTO FABBRICATI:

immobile 1: Fg. 02 mappale 88, sub 502, Cat. A/2, cl.3 vani 5,5 rendita € 284,05 graffato a: mappale 256 sub 501, mappale 85 sub 501, mappale 254 sub 501, mappale 253 sub 501, mappale 255 sub 501.

Immobile 2: Fg. 02 mappale 88 sub 501 Cat. C/2 cl.3 mq. 38,00 rendita € 41,21.

Beni comuni non censibili: Fg. 2 mapp. 89 area comune.

Immobile 5: Fg. 02, mappale 83, sub 501, Cat. C02, cl. 1 mq. 72,00, rendita € 78,09.

CONFINI:

Immobile 1:

-a NORD: - mapp. 79 e mapp. 27, mapp. 78, mapp. 53 e mapp. 421;

- ad EST: - mapp. 421, mapp. 430, mapp. 256 sub 502;

- a SUD: - mapp. 88 sub 501, mapp. 89 area comune;
- ad OVEST: - mapp. 88 sub 501- mapp. 77 – mapp. 78 – mapp. 76- mapp. 74.

Immobile 2:

- a NORD: - mapp. 88 sub 502;
- a EST: - mapp. 88 sub 502;
- a SUD: - mapp. 89 area comune;
- ad OVEST: - mapp. 77.

Immobile 5:

- a NORD: mapp. 82;
- ad EST: mapp. 89 area comune;
- a SUD - mapp. 84;
- ad OVEST - mapp. 228 e mapp. 77.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Immobile 1: L'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico, con scadenza 09/12/2031, relativo all'immobile ha codice identificativo 1906100001121, corrisponde alla lettera D, Ep gl, nren 75,39 kWh/mqanno.

Immobile 2: tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE.

Immobile 5: come da perizia, tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE.

IRREGOLARITA' EDILIZIA / NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI/AGIBILITA/ SPESE:

Immobile 1:

Nessuna agibilità.

Abusi: L'immobile risulta essere stato oggetto di intervento di ristrutturazione importante che ha portato di fatto allo stato dei luoghi, stralciando dall'unità originaria il piano primo, oltre ad ampliamento a discapito della zona cantine autonomamente accatastata.

Sanabilità e costi: l'unità immobiliare, dopo verifica dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria unitamente ad altre unità (abitazione al piano primo e cantina). Per i costi ed ogni ulteriore chiarimento ci si riporta integralmente a quanto statuito e dettagliato nella perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Immobile 2:

Abitabilità e agibilità: Nessuna agibilità

Abusi: all'interno della zona cantina risulta essere stata realizzata una parete facente parte dell'unità abitativa al mapp. 88 sub 502.

Sanabilità e costi: l'unità immobiliare, sarà oggetto di sanatoria unitamente all'unità abitativa a cui si associa come lotto di vendita.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: l'unità immobiliare risulta in precario stato di conservazione, necessità di un ripristino degli intonaci, della sostituzione parziale dei serramenti e della manutenzione della pavimentazione. Al suo interno risulta presente ancora l'alloggiamento per il fieno, trattandosi di porzione di ex stalla.

Immobile 5: Come dettagliato in perizia per poter essere abitato, l'immobile necessita di opere di ultimazione fabbricato.

Abitabilità e agibilità: nessun'agibilità.

Ci si riporta integralmente a quanto statuito e dettagliato nella perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

LOTTO 2:

Unità immobiliare in comune di Motta Baluffi, Via Argine Cremona, n. 96, P.T, composta da - immobile 3 di cui alla perizia-abitazione in corso di definizione al piano primo e -immobile 4 di cui alla perizia- cantina, -immobile 6 di cui alla perizia- portico doppio e – immobile 7 di cui alla perizia-deposito a due vani.

Unità costituita da abitazione e cantina oltre doppio portico e deposito a due vani. Abitazione composta al piano terra da ingresso e vano scala ed al piano primo da ingresso, openspace, stanza 1, bagno, disimpegno, camera, cabina armadio, bagno, stanza 2.

CATASTO FABBRICATI:

Immobile 3: Fg. 02 mappale 88 sub 503 Cat. F04, mappale 256 sub 502, in Via Argine Cremona n. 96

Immobile 4: Fg. 02 mappale 81 sub 501 Cat. C02 cl. 1 mq. 44,00 rendita € 47,72.

In Via Argine Cremona n. 96. Piano T-1.

Beni comuni non censibili: mapp. 89 area comune.

Immobile 6: Fg. 02, mappale 91, sub 501, Cat. C02 cl. 1 mq. 27,00 rendita € 29,28.

Immobile 7: Fg. 02, mappale 90, sub 501, Cat. C02, cl. 1 mq. 15,00 rendita € 16,27.

CONFINI:

Immobile 3:

- a NORD: vuoto su mapp. 79 – mapp. 27 – mapp. 78 – mapp. 254/85/253;
- ad EST: mapp. 430;
- a SUD: vuoto su mapp. 89 area comune;
- ad OVEST: vuoto su mapp. 77.

Immobile 4:

- a NORD: mapp. 80;
- ad EST: mapp. 89 area comune;
- a SUD: mapp. 82;
- ad OVEST: mapp. 77.

Immobile 6:

- a NORD: mapp. 89 area comune;

- ad EST: mapp. 421;
- a SUD: mapp. 89 area comune;
- a OVEST: mapp. 89 area comune.

Immobile 7:

- a NORD: mapp. 89 area comune;
- ad EST: mapp. 421;
- a SUD: mapp. 89 area comune;
- ad OVEST: mapp. 89 area comune.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come da perizia, tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE.

IRREGOLARITA' EDILIZIA / NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI / AGIBILITA'/SPESE:

Immobile 3:

Nessuna agibilità.

Abusi: l'intera unità immobiliare è oggetto di opere di ristrutturazione edilizia non ancora ultimate

Sanabilità e costi: l'unità immobiliare, dopo verifica dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria unitamente ad altre unità. Per i costi ed ogni ulteriore chiarimento ci si riporta integralmente a quanto statuito e dettagliato nella perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Immobile 4,6,7:

Abitabilità e agibilità: nessun'agibilità.

Ci si riporta integralmente a quanto statuito e dettagliato nella perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

SEGNALAZIONI:

Gli immobili risultano inseriti in contesto immobiliare di più unità ma non costituito in condominio, quindi non risultano spese comuni in sospeso

L'area comune risulta essere in parte occupata da porticati o costruzioni a completamento dei rustici edificati sulla proprietà esclusiva dell'esecutato. Detti immobili, essendo edificati su porzioni comuni non possono essere oggetto di sanatoria se non con il benestare delle rimanenti proprietà, che all'oggi risultano irreperibili.

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).

Come da provvedimento di delega ricevuta, 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, il delegato avvisa 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 ss. c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

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 21/10/2020. 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, 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, lì 19/02/2025

Avv. Paola Bodini

