

STUDIO LEGALE TONOLI

Via Ferramola, 3 - BRESCIA

Via Brescia, 81 - CREMONA

0373.22289-456655

E-mail luca@studiolegaletonoli.eu

Pec. studiolucatonoli@pec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 182/2018 R.G.E. promossa da Credito Padano Banca di Credito Cooperativo società cooperativa (già Banca Cremonese Credito Cooperativo soc. coop.) a cui è subentrata BCC NPLS 2018-2 SRL

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Avv. Nunzia Corini

Delegato alla vendita: Avv. Luca Tonoli

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (7° esperimento)

con modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto Avv. Luca Tonoli con studio in Cremona, Via Brescia n. 81, telefono 0372.22289 e fax 0372.420002, indirizzo di posta certificata studiolucatonoli@pec.it professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona Dott.ssa Nunzia Corini con ordinanza del 17.05.2021,

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

AVVISA

che il giorno 19 novembre 2026 ore 15:30 in Cremona (Cr), presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via Delle Industrie n. 20 (presso I.V.G. di Cremona) si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

degli immobili pignorati di seguito descritti, così come rilevato nella

perizia del GEOM. MAURIZIO LOSI.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni agricoli nella loro quasi totalità coperti da serre mobili per la coltivazione di fiori e similari, nonché di due strutture a destinazione di deposito con cella frigo e coperture chiuse con vetro e strutture in ferro adibite sempre a serra fissa, il tutto inserito in un complesso produttivo di più ampie dimensioni e finalizzato alla coltivazione e vendita di fiori e connessi. Completa il comparto oggetto di valutazione un terreno distaccato ad uso agricolo ma sempre totalmente occupato dalle strutture a serre mobili.

L'intero compenso immobiliare è ubicato alle porte del paese di _____, direzione _____ a confine con il cimitero comunale.

Le finiture sono di scarso livello e lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria è da ritenersi appena sufficiente.

Si precisa che le strutture in muratura sono tipici capannoni di piccole dimensioni in struttura prefabbricata inseriti in un contesto produttivo di più ampie dimensioni funzionali alla specifica attività di florovivaista; i terreni agricoli sono utilizzati come appoggio delle serre mobili e spazi di servizio circostanti.

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima (che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono tutte site nel Comune di Grumello Cremonese, Strada Provinciale 48, identificati nel:

Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 416, Cat D/10, Rendita euro 1302,28, piano T, Strada Provinciale 48 n. CM, in ditta

Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 424, Cat D/10, Rendita euro 1.538,00, piano T, Strada Provinciale 48 n. CM, in ditta

Catasto Terreni al:

- Foglio 22, particella 4, qualità serra, superficie 6550,00 mq, Reddito dominicale euro 236,00, Reddito Agrario euro 108,25
- Foglio 22, particella 12, qualità bosco ceduo, superficie 600,00 mq, Reddito dominicale euro 1,24, Reddito Agrario euro 0,22
- Foglio 22, particella 16, qualità serra, superficie 9730,00 mq, Reddito dominicale euro 331,46, Reddito Agrario euro 160,80
- Foglio 22, particella 159, qualità bosco ceduo, superficie 160,00 mq, Reddito dominicale euro 0,33, Reddito Agrario euro 0,06
- Foglio 22, particella 160, qualità semi irrig, superficie 460,00 mq, Reddito dominicale euro 3,09, Reddito Agrario euro 4,28
- Foglio 22, particella 161, qualità serra, superficie 1130,00 mq, Reddito dominicale euro 38,52, Reddito Agrario euro 18,68

tutti in ditta

Il c.t.u. precisa che dall'esame dei dati catastali viene verificata la non corrispondenza catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

CONFINI

I confini della particella 4 sono:

Nord - particelle 326 e 325;

Est - particella 5;

Sud - Strada vicinale Benassoni e particella 8;

Ovest -particella 316.

I confini della particella 416 sono:

nord - particella 9 (cortile);

est - particella 9 (cortile);

sud - particelle 417 e 9 (cortile);

ovest - particella 9 (cortile).

I confini, in un sol complesso, delle particelle 12, 424, 159, 160, 16 e 161 sono:

nord - Strada Vicinale Benassoni;

est - particella di altro Foglio;

sud - particelle 28 e 17 e poi la Via S.P. n. 48;

ovest - particelle 15, 9 e 10.

Il tutto salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'Attestato di prestazione energetica.

PROPRIETA' E GRAVAMI

ESTREMI DI PROVENIENZA

Si riporta integralmente quanto indicato nella perizia del consulente

tecnico.

IPOTECHE e PIGNORAMENTI

Si riporta integralmente quanto indicato nella perizia del consulente tecnico.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Maurizio Losi con studio in Formigara (Cr), Via Resistenza n. 13. Relazione di stima del 10 dicembre 2020.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Il perito precisa che dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grumello Cremonese, si appura che i beni pignorati sono conseguenti ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- la particella 424 (ex 13) del Foglio 22 titolo n. 21/91 del 02.10.1991 e successiva variante 21/91V del 28.11.1991;
- la particella 416 (ex 248) del Foglio 22: non si dispongono titoli autorizzativi presso il Comune di Grumello Cremonese alla data del 13.10.2020;
- le particelle 4, 12, 159, 160, 16 e 161: non si dispongono titoli autorizzativi presso il Comune di Grumello Cremonese alla data del 13.10.2020;

Il c.t.u. precisa che dall'esame della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grumello Cremonese ed Uniti ha verificato la non regolarità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi in quanto presenti costruzioni mobili a serra non autorizzate neppure temporaneamente, e fabbricati realizzati in difformità alla documentazione urbanistica presentata.

PREZZO BASE: 36.802,89 euro (trentaseiottocentodue/89).

P R E Z Z O M I N I M O : 2 9 . 4 4 2 , 3 1 e u r o
(ventinovemilaquattrocentoquarantadue/31) (somma al di sotto della
quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO: euro 736,05 (settecentotrentasei/05) (ndr 2%)

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 MODALITA' TELEMATICHE.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, **quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 18 novembre 2026.**

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 Avv. Luca Tonoli che le riceverà.** Sulla busta devono essere indicati soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M.

26/02/2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del 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 del c.p.c..

Ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 n. 8951 del 5 maggio 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 legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, **quindi entro e non oltre la data del 18 novembre 2026.** 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'art. 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 che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.it>

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure help@fallco.it oppure contattare I.V.G. Istituto di vendite giudiziarie al numero telefonico 0372/20200.

A3 CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario Istituto di Vendite Giudiziarie, il professionista delegato e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C..

L'Offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). La visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. L'offerente dovrà dichiarare la propria

residenza o eleggere domicilio nel Comune di Grumello Cremonese ai sensi dell'art. 582 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

All'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice Fiscale dell'offerente.

- il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare;
- i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) 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, a pena di inefficacia ex art. 571 del c.p.c.;
 - 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. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il

codice fiscale rilasciato dall'autorità 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 euro 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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 del c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). La visura camerale della

società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Grumello Cremonese ai sensi dell'art. 582 del 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 di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail 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 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 MODALITA' DI

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a “Tribunale di Cremona Proc. Esec. Imm. n. 182/2018 RGE” (indicare il numero di r.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo/anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. La visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'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 MODALITA' 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 e del codice fiscale dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del D.p.r. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato

mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Proc. Esec. Imm. n. 182/2018 r.g.e. aperto presso Credit Agricole, filiale di Cremona Centro al Corso Mazzini con IBAN IT 17 M 06230 11418 000045018473 con causale “**Tribunale di Cremona Proc. Esec. Imm. n. 182/2018 RGE Versamento cauzione**” (indicare il numero di R.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo / anno ruolo”, rilevabili dall’avviso di vendita), **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell’apertura delle buste.**

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: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura delle buste, l’offerta sarà esclusa.

Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente. La visura camerale della società che intenda partecipare all’asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell’offerta, con ulteriore previsione dell’onere per l’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 telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 del 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 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 le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso I.V.G.).

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato per ciascun lotto e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato per ciascun lotto; le offerte telematiche e cartacee non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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 presso la sala delle aste sita in Cremona (presso l'I.V.G.), Via delle Industrie n. 20;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte

d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 del c.p.c.

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.

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica e/o cartacea se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso 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 un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 del c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche e cartacee, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere

conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da euro euro 736,05 (settecentotrentasei/05) entro **tre minuti dall'offerta precedente**.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre 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 dei rilanci e delle 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 aver 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, ai sensi dell'art. 588 del c.p.c..

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, si terrà conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta delle cauzioni previste, delle forme e modi e tempi di pagamento, delle garanzie prestate.

In caso di offerta di pari importo egualmente garantite, il bene sarà

aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 del c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ex art. 573 del c.p.c..

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 dagli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche e 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.

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, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile 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 lavorativi dalla conclusione delle operazioni di

vendita, mediante bonifico bancario 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 pagamento del saldo del prezzo e delle spese forfettarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) non dovrà essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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 di 120 giorni.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 del d. lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento, ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nel caso in cui non si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'assegnazione, dovranno versare sul conto corrente intestato alla proc. esec. imm. n. 182/2018 r.g.e., aperto presso la Credit Agricole, filiale di Cremona Centro al Corso Mazzini con IBAN IT 17 M 06230 11418 000045018473 il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento

nella misura del 15% (spese forfettarie) 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, mediante bonifico bancari sul conto corrente intestato alla proc. esec. imm. n. 1823/2018 r.g.e. aperto presso la Credit Agricole, filiale di Cremona Centro al Corso Mazzini con IBAN IT 17 M 06230 11418 000045018473 con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al delegato la ricevuta del versamento effettuato.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, 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 al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 del c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di

colui che ha formulato l'offerta.

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.

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

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 del c.p.c..

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta).

La vendita è a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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, ad esempio, 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 precedente la vendita non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Il professionista delegato provvede alla pubblicità, ai sensi dell'art. 490 del c.p.c., con le seguenti modalità: pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.idealista.it gestiti dalla Società Astalegale.net , almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; pubblicazione per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona"; pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per

la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto di vendite Giudiziarie I.V.G. di Cremona con sede in 26100 - Cremona alla Via delle Industrie n. 20 è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed è a disposizione degli offerenti per visionare gli immobili. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita degli immobili e alle caratteristiche degli stessi, fornendo la relativa documentazione.

Recapiti (tel 0372.20200 fax 0372.458077) e-mail visite@ivgcremona.it o info@ivgcremona.it. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 del c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva immobiliare 182/2018 r.g.e..

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., 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, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 17 maggio 2021.

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, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Avv. Luca Tonoli con studio in Cremona (Cr), Via Brescia n. 81, tel. 0372.22289 oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona.

Cremona, 20 maggio 2026

Il delegato alla vendita

Avv. Luca Tonoli