Procedura esecutiva n. 90/2023 R.G.E.

Tribunale di Cremona

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(IV vendita)

Il Dottoressa Laura Genio, Notaio delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 21 gennaio 2027, alle ore 15:20 (quindici e minuti venti), presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194, professionista delegato con ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni di Cremona, G.O.P. Avv. Nunzia Corini, terrà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega. Procederà, in particolare, all'apertura delle buste telematiche e cartacee relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili pignorati, di cui è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, meglio descritti nella consulenza estimativa redatta dall'ing. Silvia Maina.

LOTTO 1

PREZZO DI STIMA: Euro 121.500,00 (centoventunmilacinquecento/00);

PREZZO BASE: Euro 91.125,00 (Euro novantunmilacentoventicinque/00), in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00);

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto;

OFFERTA MINIMA: Euro 68.343,75 (Euro sessantottomilatrecentoquarantatre/75), pari al 75% del prezzo base.

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Crotta d'Adda, Via Roma n. 81

piena proprietà di abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato e aree cortilizie pertinenziali esclusive. L'abitazione si compone, al piano terra, da sala da pranzo; un soggiorno; un locale cottura. Dalla sala da pranzo si accede al cortile esclusivo; alla lavanderia e alla scala che porta alla cantina posta al piano interrato; con annessi porticati. Al primo piano, sono collocate tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone e una terrazza.

Gli immobili si trovano vicini al centro del Comune di Crotta d'Adda e sono inseriti in contesto residenziale.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Crotta d'Adda

Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 501, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 237 mq – Totale escluse aree scoperte 206 mq, rendita catastale Euro 570,68 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1

Autorimessa posta al piano terra:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 502, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Superficie catastale Totale 21 mq, rendita catastale Euro 27,89 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T;

Fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra (in corpo staccato):

Foglio 5 mapp.le 38, categoria C/2, classe 1, consistenza 61 mq, Superficie catastale Totale 47 mq, rendita catastale Euro 56,71 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T-1).

(si dà atto che la sopra descritta situazione catastale relativa all'abitazione e all'autorimessa discende dalla seguente:

Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 201 mq – Totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita catastale Euro 537,12 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1;

Autorimessa posta al piano terra:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, Superficie catastale Totale 32 mq, rendita catastale Euro 49,58 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T).

Dall'elaborato peritale, a cui si fa espresso ed integrale rimando per quanto qui non precisato o indicato, risulta la presenza di opere abusive ma sanabili nonchè la necessità di eseguire interventi di rimozione/demolizione/smantellamento per interventi non sanabili. I costi relativi, quantificati in circa 6.500,00, sono stati decurtati dal prezzo di stima.

CONFINI:

dell'abitazione civile con cantina, annessi accessori, autorimessa e aree pertinenziali esclusive (in unico corpo): a nord, altra proprietà di terzi (mapp. 19); ad est, fabbricato rustico accessorio stessa proprietà (mapp. 38), altre proprietà di terzi (mapp. 43-45-41); a sud, altre proprietà di terzi

(mapp. 43-41-42-44); a ovest, altre proprietà di terzi (mapp. 35-33-32-17);

del fabbricato rustico accessorio in corpo staccato: a nord, altra proprietà di terzi (mapp. 19); a est, via Roma; a sud, altra proprietà di terzi (mapp. 44); a ovest, cortile esclusivo stessa proprietà (mapp. 37 sub 501).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: si dà atto che l'unità abitativa è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici, Codice Identificativo 1903800000924 del 23/07/2024 con validità fino al 23/07/2034; per il fabbricato rustico accessorio di cui al foglio 5, mapp. 38, avente categoria catastale C/2 è presente "Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica" poiché trattasi di un edificio artigianale il cui utilizzo non prevede la climatizzazione

CONTRATTI DI LOCAZIONE: non risultano in essere contratti di locazione.

* * *

LOTTO 2

PREZZO DI STIMA: Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00);

PREZZO BASE: Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00); in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 800,00 (Euro ottocento/00);

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto;

OFFERTA MINIMA: Euro 30.375,00 (Euro trentamilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Crotta d'Adda, Via Roma n. 22

piena proprietà di abitazione civile posta su due piani fuori terra con

annessi in corpo staccato box posto al piano terra e fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra.

L'abitazione civile ha un accesso pedonale dalla Via Roma; dalla via pubblica si accede sia pedonalmente sia carralmente in un cortile comune con altre unità immobiliari. Dal cortile comune è possibile accedere all'abitazione da un secondo ingresso pedonale e agli altri beni oggetto dell'esecuzione situati nel corpo staccato. E' presente l'ingresso al box e due ingressi al fabbricato rustico accessorio.

L'abitazione è disposta su due piani fuori terra. Al piano terra sono presenti due ingressi, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio nel sottoscala; l'ingresso affaccia sulla Via Roma, mentre l'ingresso consente di accedere al cortile comune. Dal soggiorno si accede alla scala che conduce al piano primo; salendola, dopo alcuni gradini, si raggiunge il bagno. Al piano primo sono collocate due camere da letto; dalla camera è possibile uscire sulla terrazza presente sul fronte est con affaccio sul cortile comune.

Il box è ad un piano fuori terra ed è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato. L'accesso avviene dal cortile comune. Il fabbricato rustico accessorio è a due piani fuori terra; è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato attiguo al box. Al piano terra sono presenti due magazzini con accesso indipendente dal cortile comune; dal magazzino si accede attraverso un'apertura nel solaio al piano primo dove sono presenti due ambienti ad uso legnaia. L'accesso al piano primo è possibile solo con scala portatile.

Dall'elaborato peritale, a cui si fa espresso ed integrale rimando per quanto qui non precisato o indicato, risulta la presenza di difformità nonchè la

presenza di altezze interne inferiori al Regolamento locale di igiene. I costi di regolarizzazione ammontano a circa € 11.000,00, decurtati dal prezzo di stima.

Risulta, altresì, che esiste una staccionata che delimita un'area esterna ad est dell'abitazione civile. Ma dalle verifiche catastali risulta che tale area esterna non sia di pertinenza dei beni oggetto del pignoramento, ma risulti parte del cortile comune identificato al mappale 471.

Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la rimozione delle opere presenti (staccionata, pavimentazione, etc) in modo da ripristinare i luoghi come risultante dai documenti catastali. I presumibili costi ammontano a circa € 2.000,00, decurtati dal prezzo base.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Crotta d'Adda

Abitazione civile posta su due piani fuori terra:

Foglio 5, mapp.le 287 sub. 501, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 129 mq – Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale Euro 227,24 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1;

Fabbricato rustico accessorio (in corpo staccato) costituito da due magazzini al piano terra e due legnaie al piano primo:

Foglio 5 mapp.le 285 sub. 501, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, Superficie catastale Totale 35 mq, rendita catastale Euro 27,89 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1;

Foglio 5 mapp.le 285 sub. 502, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, Superficie catastale Totale 51 mq, rendita catastale Euro 40,90 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1;

Box posto al piano terra (in corpo staccato):

Foglio 5 mapp.le 285 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, Superficie catastale Totale 18 mq, rendita catastale Euro 39,97 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T.

Con diritti al BCNC: Foglio 5 mappale 471, VIA ROMA n. 22, piano T (cortile comune ex mappale 234 del cessato catasto).

(Si dà atto che la sopra descritta situazione catastale relativa all'abitazione e all'autorimessa discende dalla seguente: Foglio 5, mapp.le 287 sub. 501, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 120 mq – Totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita catastale Euro 185,92 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1).

CONFINI:

Per l'abitazione civile posta su due piani fuori terra:

a nord e ad est: cortile comune (mapp.le 471); a sud: altra proprietà di terzi (mapp.le 288); ad ovest: Via Roma;

Per il box posto al piano terra e il fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra, in corpo staccato (in unico corpo):

a nord: cortile comune (mapp.le 471), altra proprietà di terzi (mapp.le 284); ad est: cortile (mapp.le 108); a sud e ad ovest: cortile comune (mapp.le 471).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: si dà atto che l'unità abitativa è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici, Codice Identificativo 1903800000824 del 09/07/2024 con validità fino al 09/07/2034. Per le unità immobiliari site nel fabbricato rustico accessorio, categorie catastali C/2 è presente "Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica" poiché trattasi di un edificio artigianale il cui

utilizzo non prevede la climatizzazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE: non risultano in essere contratti di locazione.

ESPERTO ESTIMATORE: Ing. Silvia Maina, con studio in Crema, via Viviani n. 28.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge 28/2/2020, n. 8 di conversione del DL 30/12/2019 n. 162, si avverte l'aggiudicatario che, l'istanza di cui al comma 6, cit. art. volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

PUBBLICITA': il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, perizia di stima e ai relativi allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato 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.*

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

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Notaio Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica e, precisamente, *www.spazioaste.it*, a cura del professionista delegato.

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.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* - in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione. Il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno presentato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci potranno essere formulati entro un minuto dal precedente, sia in via telematica attraverso il gestore della vendita *www.spazioaste.it* , sia innanzi al delegato alla vendita.

Gli interessati all'acquisto – esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto attraverso la modalità in forma cartacea oppure telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per la durata di almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima dovrà avvenire con la specifica modalità che verrà, qui di seguito, indicata, entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello della vendita.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta comprovante l'avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà stata eseguita entro le ore

13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello dell'asta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari ad almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva all'atto dell'apertura della busta, l'offerta verrà ritenuta non valida e, quindi, sarà esclusa.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, nella fattispecie della modalità telematica, avverrà a mezzo del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto non sarà ritenuta valida se:

- la stessa perverrà non seguendo una delle modalità qui di seguito indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente presterà cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura inferiore al decimo alla somma da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, in busta chiusa entro la predetta tempistica, presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza Roma n. 6/E, rispettando gli orari di apertura (lunedì - venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, a differenza del giorno antecedente la vendita ove la chiusura è alle ore 13,00).

Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona

che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista Delegato, la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito o un assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) così intestato:: "Proc. Esec. 90/2023 R.G.E." pari al 10% del prezzo offerto.

Il modulo prestampato predisposto dal Tribunale di Cremona con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile, nel formato editabile sul sito internet del Tribunale di Cremona *www.tribunale.cremona.giustizia.it* nella sezione "Servizi per il professionista" – "Modulistica" – "Esecuzioni immobiliari" – "Domanda partecipazione senza incanto"), in formato cartaceo, presso l'U.R.P. del Tribunale di Cremona, gli uffici dell'A.N.P.E.C. e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

La domanda di partecipazione con apposta la marca da bollo di Euro 16,00 (sedici/00), per ciascun lotto dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, il codice fiscale, eventuale Partita I.V.A. se trattasi di soggetti diversi da persona fisica, lo stato civile, un recapito telefonico e una mail se disponibile;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere allegato certificato aggiornato della Camera di Commercio con l'indicazione dei relativi poteri;
- nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime

patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti, allegandola all'offerta unitamente a copia del documento di identità). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'ubicazione del bene;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore e/o di un incapace dovrà essere inserita l'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- all'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice fiscale dell'offerente;
- l'intestazione dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore rosa o giallo), l'istituto di credito emittente ed il numero dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore giallo o rosa) che riporti la dicitura "non trasferibile";
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo

offerto;

- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;

- se in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa, barrare la relativa casella; in caso contrario, quella dedicata al regime ordinario. Se non sarà indicato alcunché in proposito, l'operazione verrà considerata una cessione con aliquota ordinaria;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cremona, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti o dagli offerenti e i documenti richiesti per la partecipazione alla vendita dovranno essere allegati alla medesima.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*, cliccando sul pulsante "partecipa".

Dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* e la stessa si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

La cauzione dovrà essere versata anticipatamente e dovrà essere pari ad un importo del 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

"Proc. Esec. 90/2023 R.G.E." al seguente IBAN: IT11P0503411401000000006752 e tale importo sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto in esame.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. 90/2023 R.G.E.", dovrà essere effettuato in modo che la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia *www.pst.giustizia.it* , nella sezione “pagamenti di bolli digitali”.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All’udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell’offerta cartacea dovranno recarsi presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., siti in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, mentre coloro che hanno scelto la presentazione dell’offerta per via telematica dovranno partecipare on line esclusivamente tramite l’area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*, accedendo alla stessa esclusivamente tramite l’area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell’offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore.

In caso di unica offerta: se l’offerta presentata è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta, sopra indicato, il professionista delegato procederà all’aggiudicazione all’unico offerente.

se l’offerta è per un importo pari o superiore all’offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d’asta, l’unico

offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Notaio Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c, e non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione, la vendita non avrà luogo e si procederà all'assegnazione; se vi sono più offerte uguali o superiori al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, da effettuarsi con l'indicato rilancio entro un minuto dal precedente, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Ove, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo se il Notaio Delegato riterrà che non vi

sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A., tramite la propria piattaforma *www.spazioaste.it*, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al

delegato saranno riportati, da quest'ultimo, nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Notaio Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà all'uopo apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (se non si procederà al versamento per credito fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, oltre alle spese e ai compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari intestati a "Proc. Esec. 90/2023 R.G.E.", IBAN IT11P0503411401000000006752, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di centoventi giorni.

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 c.p.c. e dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli istituti di credito che offrano detto servizio.

Qualora uno dei soggetti creditori sia un Istituto di Credito Fondiario,

l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dall'Istituto di Credito Fondiario, detratto l'importo per cauzione già versato e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché l'operazione avvenga entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e a condizione che egli paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi giorni all'esito della gara.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sulla piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione

dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via delle Industrie n. 20.

Le visite agli immobili potranno essere prenotate attraverso il sito internet del Portale delle Vendite Pubbliche *https://pvp.giustizia.it/pvp/* ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Per il supporto tecnico durante le fasi di partecipazione e per la compilazione dell'offerta, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. al seguente recapito:

· numero verde ad addebito ripartito: 848.780013.

· e-mail: *garaimmobiliare@astalegale.it* .

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni contattare gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194);

Il Notaio Delegato

Dottoressa Laura Genio