

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**sezione esecuzioni immobiliari**

**G.E. GOP AVV. NUNZIA CORINI**

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 112/2017

Delegata, per le operazioni di vendita all'avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (TEL. 0374 342048 - FAX 0374 341399 E MAIL avvocatoannafecit@gmail.com - PEC avvannamariafecit@cnfpec.it)

**SECONDO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

Il delegato Avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n.3

- vista l'ordinanza di delega 23 novembre 2020 del Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Nunzia Corini;
- considerata l'asta del 23 marzo 2021, andata deserta;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 18 GIUGNO 2021 ALLE ORE 15,00 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3, si procederà alla vendita senza incanto con MODALITÀ **TELEMATICA SINCRONA MISTA** degli immobili pignorati - in calce descritti e per la completa e dettagliata disamina dei quali si rimanda alla perizia di stima redatta dall'esperto geom. Pierluigi Lucchi - con le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in sei lotti.

**2) DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSI DUE POSTI AUTO IN CREMONA - VIA SANTA CRISTINA N. 13**

In comune di Cremona, via Santa Cristina n. 13, nel fabbricato condominiale di civile abitazione di tre piani fuori terra con annessa corte comune, piena proprietà dell'appartamento al secondo ed ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, corridoio, bagno e ripostiglio e di due posti auto pertinenziali al piano terra.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

**Foglio 11 mappale 97 subalterno 508** - Z.C. 3 - Cat. A/2 - Classe 3 - Vani 5 - Sup. Cat. Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq - Rendita euro 175,60 - VIA SANTA CRISTINA n. 13 - piano 2;

**Foglio 11 mappale 418** - Z.C. 3 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 17 mq - Sup. Cat. Totale: 18 mq - Rendita euro 21,07 - VIA SANTA CRISTINA n. 13 - piano T;

**Foglio 11 mappale 419** - Z.C. 3 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 16 mq - Sup. Cat. Totale: 18 mq - Rendita euro 19,83 - VIA SANTA CRISTINA n. 13 - piano T;

**Confini dell'appartamento:**

a nord il vuoto sul mappale 403 ed all'interno per breve tratto col vano scale condominiale map 97/509; ad est il vuoto sui mappali 97/506 e 97/514 ed all'interno col vano scale map 97/509; a sud il vuoto sul mappale 97/507, dopo con salto a rientrare la scala comune al map 97/509 e dopo salto ad uscire ancora il mappale 97/507; ad ovest prima all'interno il vano scale mappale 97/509 indi il vuoto sui mappali 97/513 e 97/506.

**Confini del posto auto map 418:**

a nord il posto auto mappale 417; ad est altre ragioni col mappale 404; a sud l'altro posto auto qui compreso mappale 419; ad ovest la corte mappale 414.

**Confini del posto auto map 419:**

a nord il posto auto qui compreso mappale 418; ad est il mappale 404; a sud il mappale 420; ad ovest la corte mappale 414.

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** "E" Eph139,79 KWh/m2a

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** La perizia dà atto di una dichiarazione delle altezze interne maggiore di quelle misurate ma rientrante nei minimi normativi per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

- **CONFORMITÀ CATASTALE:** I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche identificative degli stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

**L'immobile risulta essere libero**

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 115.586,78  
- **PREZZO BASE:** EURO 86.690,09  
- **PREZZO MINIMO:** EURO 65.017,57  
- **RILANCIO:** EURO 1.500,00

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 2 - AUTORIMESSA DOPPIA IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

Nel fabbricato monopiano con area esterna composto da 18 box e 5 posti auto scoperti, piena proprietà di un'autorimessa doppia avente superficie utile di mq 28 e catastale di 33 mq, con lunghezza interna di ml 8,75 e larghezza di ml 3,20 posta al piano terra del fabbricato interno alla via Mantova interamente destinato ad autorimesse e posti auto anche scoperti.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

Foglio 49 particella 23 sub 516 ZC 2 Cat. C/6 Cl 2 Cons. 30mq Sup Catastale Totale mq 33 Rendita euro 96,06 - VIA MANTOVA 45 - piano: T

**Confini:** a nord il box mappale 23/517; ad Est il mappale 27; a sud map 23/515; ad ovest il corsello d'accesso comune ai box map 23/503

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** non necessaria

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** No

- **CONFORMITÀ CATASTALE:** I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche identificative degli stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**  
L'immobile risulta essere libero

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 25.000,00  
- **PREZZO BASE:** EURO 18.750,00  
- **PREZZO MINIMO:** EURO 14.062,50  
- **RILANCIO:** EURO 500,00

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 3 - AUTORIMESSA DOPPIA IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

Nel fabbricato monopiano con area esterna composto da 18 box e 5 posti auto scoperti, piena proprietà di un'autorimessa doppia avente superficie commerciale di mq 28 e catastale di 32 mq, con lunghezza interna di ml 8,75 e larghezza di ml 3,20 posta al piano terra del fabbricato interno alla via Mantova interamente destinato ad autorimesse e posti auto anche scoperti.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

Foglio 49 particella 23 sub 517 ZC 2 Cat. C/6 Cl 2 Cons.  
29 mq Sup Catastale Totale mq 32 Rendita euro 92,86 -  
VIA MANTOVA 45 - piano: T

**Confini:** a nord il box mappale 23/518; ad est il mappale  
27; a sud map 23/516; ad ovest il corsello d'accesso  
comune ai box map 23/503

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** non necessaria

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** No

- **CONFORMITÀ CATASTALE:** I dati catastali e le  
rappresentazioni planimetriche identificative degli  
stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei  
beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**  
L'immobile risulta essere libero

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 25.000,00  
- **PREZZO BASE:** EURO 18.750,00  
- **PREZZO MINIMO:** EURO 14.062,50  
- **RILANCIO:** EURO 500,00

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 4 - AUTORIMESSA DOPPIA IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

Nel fabbricato monopiano con area esterna composto da 18  
box e 5 posti auto scoperti, piena proprietà di  
un'autorimessa doppia avente superficie commerciale di  
mq 28 e catastale di 31 mq, con lunghezza interna di ml  
8,75 e larghezza di ml 3,20 posta al piano terra del  
fabbricato interno alla via Mantova interamente  
destinato ad autorimesse e posti auto anche scoperti.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto  
Fabbricati del Comune di Cremona:

Foglio 49 particella 23 sub 518 ZC 2 Cat. C/6 Cl 2 Cons.  
29 mq Sup Catastale Totale mq 31 Rendita euro 92,86 -  
VIA MANTOVA 45 - piano: T

**Confini:** a nord il box mappale 23/519; ad est il mappale  
27; a sud map 23/517; ad ovest il corsello d'accesso  
comune ai box map 23/503

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** non necessaria

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** No

- **CONFORMITA' CATASTALE:** I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche identificative degli stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**  
L'immobile risulta essere libero

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 25.000,00  
- **PREZZO BASE:** EURO 18.750,00  
- **PREZZO MINIMO:** EURO 14.062,50  
- **RILANCIO:** EURO 500,00

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 5 - AUTORIMESSA DOPPIA IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

Nel fabbricato monopiano con area esterna composto da 18 box e 5 posti auto scoperti, piena proprietà di un'autorimessa doppia avente superficie commerciale di mq 28 e catastale di 33 mq, con lunghezza interna di ml 8,75 e larghezza di ml 3,15 posta al piano terra del fabbricato interno alla via Mantova interamente destinato ad autorimesse e posti auto anche scoperti.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

Foglio 49 particella 23 sub 519 ZC 2 Cat. C/6 Cl 2 Cons. 28 mq Sup Catastale Totale mq 32 Rendita euro 89,66 - VIA MANTOVA 45 - piano: T

**Confini:** a nord il box mappale 23/520; ad est il mappale 27; a sud map 23/518; ad ovest il corsello d'accesso comune ai box map 23/503

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** non necessaria

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** No

- **CONFORMITA' CATASTALE:** I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche identificative degli stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**  
L'immobile risulta essere libero

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 25.000,00  
- **PREZZO BASE:** EURO 18.750,00  
- **PREZZO MINIMO:** EURO 14.062,50  
- **RILANCIO:** EURO 500,00

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 6 - AUTORIMESSA DOPPIA IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

Nel fabbricato monopiano con area esterna composto da 18 box e 5 posti auto scoperti, piena proprietà di un'autorimessa doppia avente superficie commerciale di mq 28 e catastale di 31 mq, con lunghezza interna di ml 8,75 e larghezza di ml 3,15 posta al piano terra del fabbricato interno alla via Mantova interamente destinato ad autorimesse e posti auto anche scoperti.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

Foglio 49 particella 23 sub 520 ZC 2 Cat. C/6 Cl 2 Cons. 28 mq Sup Catastale Totale mq 31 Rendita euro 89,66 - VIA MANTOVA 45 - piano: T

**Confini:** a nord il box mappale 23/521; ad est il mappale 27; a sud map 23/519; ad ovest il corsello d'accesso comune ai box map 23/503

- **PRESTAZIONE ENERGETICA:** non necessaria

- **IRREGOLARITÀ/ABUSI:** No

- **CONFORMITA' CATASTALE:** I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche identificative degli stessi risultano conformi sia con lo stato attuale dei beni che con quanto indicato nel pignoramento.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

**L'immobile risulta essere libero**

- **PREZZO DI STIMA:** EURO 25.000,00

- **PREZZO BASE:** EURO 18.750,00

- **PREZZO MINIMO:** EURO 14.062,50

- **RILANCIO:** EURO 500,00

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE URBANISTICA**

**LOTTO 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSI DUE POSTI AUTO IN CREMONA - VIA SANTA CRISTINA N. 13**

L'intero complesso immobiliare proviene da un edificio costruito antecedentemente al 1967. Successivamente questo veniva modificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- D.I.A. del 27/12/2005 protocollo 61015 pratica n. 3456/2005;

- Permesso di Costruire n. 94/A del 17/08/2006 pratica 154/2006;
- Integrazione documentale del 16/3/2007 prot 15462 prat. 3456;
- D.I.A. in variante del 27/3/2007 prot 17714 pratica 799/2007;
- D.I.A. in variante alla 799 del 06/02/2009 prot 6843 prat. 536/07;
- Inizio lavori in data 09/02/2009 protocollo 6843;
- C.I.A. asseverata presentata in data 12/04/2013 protocollo 19623 pratica 920;
- Dichiarazione di agibilità presentata in data 01/07/2013.

Gli immobili risultano essenzialmente conformi ai fini urbanistici.

#### **- LOTTI DA 2 A 6**

#### **AUTORIMESSE DOPPIE IN CREMONA VIA MANTOVA 45**

L'intero complesso immobiliare proviene da un edificio costruito antecedentemente al 1967 ed in particolare con la Denuncia di Costruzione Edilizia del 27/03/1965 n. 8300.

Successivamente questo nel tempo subiva una serie di modifiche fra le quali le più recenti:

- autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura rilasciata dal Comune di Cremona in data 12/08/1994 n. 206/K ;
- D.I.A. presentata in data 17/10/1997 al n. 52786 per opere di manutenzione straordinaria;
- D.I.A. presentata in data 20/01/1998 prot. 3024 per opere di risanamento;
- D.I.A. in variante presentata il 10/11/1998 prot 61745
- S.C.I.A. presentata in data 28/09/2010 al n. prot 50052;
- S.C.I.A. presentata in data 20/02/2013 al n. prot. 10174 , pratica n. 425;
- S.C.I.A. in variante del 30/04/2014 al n. prot 22172, pratica n 1158;
- Agibilità presentata in data 24/06/2014 prot 31790 pratica n. 1801;
- SCIA ai fini della sicurezza antincendio presentata ai VVFF di Cremona in data 13/10/2014.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Lo stato attuale degli immobili risulta conforme all'ultimo provvedimento edilizio.

#### **3) Modalità di presentazione dell'offerta**

Gli interessati all'acquisto possono depositare l'offerta in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base sopra determinato **(vale a dire se è inferiore ad Euro 65.017,57 per il LOTTO 1 e ad Euro 14.062,50 per i LOTTI 2 - 3 - 4 - 5 - 6);**
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sotto indicata (vale a dire a mezzo assegno circolare non trasferibile per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica).

**- Presentazione dell'offerta in forma cartacea**

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche) dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso **lo studio del professionista delegato Avv. Annamaria Fecit in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3** (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c.p.c.) **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 17 GIUGNO 2021.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità dell'offerta soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. NON DEBBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente, **di euro 16,00, per ogni lotto,** dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente;** l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge compaia all'udienza fissata e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod.civ.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto al professionista delegato in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice



Tutelare; all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

**Si precisa che dovrà essere compilata e deposita una offerta per ogni lotto di interesse.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE 112/2017 TRIB. CREMONA". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

**- Presentazione dell'offerta in forma telematica**

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere:

\* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".

\* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

**Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".**

**L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 del 17 GIUGNO 2021.**

**L'offerta 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.**

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere

sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

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.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente intestato alla Proc. Esec. Imm. RGE 112/2017 TRIB. CREMONA, acceso presso UNICREDIT AGENZIA DI SORESINA utilizzando **l'IBAN IT 87 U 02008 57180 000106034603**. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto **dovrà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- o I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- o La descrizione del bene;
- o L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- o La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- o Il prezzo offerto;
- o il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- o L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- o Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- o copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- o Copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- o visura CCIAA aggiornata (non più di 10 giorni) dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente nel caso di offerta presentata da una società.

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (**attualmente pari ad € 16,00 per ogni lotto di interesse**) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), nella sezione "pagamenti bolli telematici".

**4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 18 GIUGNO 2021 ALLE ORE 15,00** coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3. Coloro che invece hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerte,** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta.

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

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

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

**La gara si effettuerà con rilanci in aumento di € 1.500,00 per il LOTTO 1 e di € 500,00 per i LOTTI 2 - 3 - 4 - 5 - 6.**

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

#### **5) Restituzione cauzioni**

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti con modalità telematica non aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

#### **6) Versamento saldo prezzo**

Posto che l'immobile è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10/09/1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41 comma 5 del decreto legislativo nominato, dovranno provvedere a versare **direttamente all'istituto mutuante**, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo 385/1993, **nel termine di centoventi giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'istituto per capitale, interesse e accessori (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al professionista delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma), nonché depositare nel medesimo termine, l'eventuale residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione) detratto l'importo per cauzione già versato, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (**accesso presso Unicredit - filiale di Soresina**). Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito che sarà inserita a cura del Delegato nel

fascicolo della procedura esecutiva. Il mancato versamento nel termine suindicato di centoventi giorni è considerato inadempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Visto l'art. 560 cpc, così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d.l. 30 dicembre 2019 n. 162, si fa avvertenza all'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 articoli 605 ss. cpc., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Pierluigi Lucchi. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato con spese a carico della procedura.

**8) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile:**

"[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Di conseguenza è opportuno che l'offerente prenda contatto con l' Amministratore del Condominio al fine di avere un conteggio aggiornato delle somme dovute, per tale causale, per il periodo indicato dal citato art. 63 delle disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

**9) EDILIZIA ED URBANISTICA:** L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, 5° comma, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

\*\*\*\*\*

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure, in alternativa, a mezzo e - mail all'indirizzo [visite@ivgcremona.it](mailto:visite@ivgcremona.it), indicando necessariamente: numero RGE procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Pierluigi Lucchi nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), gestiti dalla società ASTALEGALE.NET

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Pierluigi Lucchi nei siti internet [www.dobank.com](http://www.dobank.com) e [www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu);

- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona"

- pubblicazione sui siti web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 23 marzo 2021

Avv. Annamaria Fecit