

*Studio Legale*  
*Avv. Alessia Vismarra*  
*Via Eugenio Beltrami nr. 7*  
*26100 Cremona*  
*Tel 0372.31299 Fax 0372.557739*  
[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) avvalessiavismarra@cnfpec.it

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare RGE 103/2023 promossa da  
Giudice dell'Esecuzione: GE Avv. Simona Fiori  
Delegato alla vendita: Avv. Alessia Vismarra

\*\* \*\* \*

**AVVISO DI VENDITA**  
**SECONDO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto avv. Alessia Vismarra con studio in Cremona, via E. Beltrami n. 7, tel. 0372.31299 fax 0372.557739, professionista delegato alla vendita con ordinanza in data 03 maggio 2024, dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona GE GOT Avv. Simona Fiori ai sensi dell'art. 591 bis e 571 cpc,

**FISSA**

innanzi a sé, presso IVG SRL, in Cremona, via delle Industrie nr. 20, per il giorno **18 febbraio 2025 ore 10.30**, la vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto sito in Martignana di Po (CR), così come rilevato nella perizia di stima dell'Arch. Silvia Mancini.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

I fabbricati oggetti del lotto siti in Martignana di Po (CR), via Garibaldi nr. 14.

Trattasi di villetta monofamiliare di due piani fuori terra, con area cortilizia di proprietà antistante e retrostante il fabbricato, e con garage interno alla volumetria. Posta in posizione intermedia in una stecca di 4 unità abitative; ha doppio affaccio, rivolto a nord, verso area agricola, e a sud, verso via Verdi.

I beni fanno parte di un intervento di nuova realizzazione di 4 unità monofamiliari, situato in una zona residenziale di recente lottizzazione in Martignana di Po.

A beni si accede tramite cancello carraio e pedonale al civico 14 di via Verdi, indi attraverso il cortile di proprietà pavimentato fino al porticato d'ingresso, rivolto a sud.

Al piano terra l'abitazione è composta da: atrio, soggiorno con stufa a legna in ghisa, zona pranzo e cucina con accesso al portico sul retro, lavanderia e dispena nel sottoscala.

Il box, posto a livello campagna, è singolo, ma ampio; il portone carraio è scorrevole e manuale. Sul posto opposto all'ingresso carraio una porta dà accesso al portico e al giardino retrostante.

Una scala interna collega i due livelli dell'abitazione; al piano primo si trovano tre camere da letto, un bagno, un guardaroba e uno studio.

Non esiste un piano interrato.

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

L'edificio in cemento armato ordinario con solai in laterocemento e murature in blocchi di laterizio. Copertura in legno con travi, travetti e perline a vista in quasi tutta la superficie.

Finiture di ottima qualità: pavimenti in ceramica al piano terra e parquet a listelli al piano primo; intonaco al civile con pittura all'acqua; finestre in legno con vetro-camera, porte interne ed esterne anch'esse in legno smaltato, persiane con stecche e portoncino d'ingresso blindato.

Il box ha serranda scorrevole manuale in legno e pavimento in ceramica.

I porticati sono pavimentati in ceramica e il giardino a superficie permeabile in manto erboso; il cortile d'ingresso è pavimentato in cemento e il cancello su via Verdi è manuale e in ferro.

Tutta la proprietà, sui confini aperti, è recintata con muretto in muratura e sovrapposta recinzione metallica.

L'appartamento e il box sono in ottimo stato manutentivo e non necessitano di opere di manutenzione particolari.

**Si precisa che la descrizione del bene risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima, a cui si rimanda.**

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

**I beni risultano occupati dal debitore.**

#### **REGOLARITÀ URBANISTICA e ABITABILITÀ:**

Il perito riferisce che è stata reperita la seguente documentazione:

- C.E. n°13/99 del 02.09.1999, prot. n° 1981;
- C.E. n° 03/2000 del 12.04.2000, prot. 660, per opere in variante alla C.E. n° 13/99.
- Richiesta di Abitabilità prot. 1266/2001 del 07.05.2001.

In base al P.G.T. del Comune di Martignana di Po (CR), i beni si trovano in:

- Ambito Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.).
  - Ambito residenziale consolidato.
- Dal sopralluogo si è evinta la presenza di due abusi edilizi; lo stato attuale dei luoghi è quindi da ritenersi non regolare.

Gli abusi sono sanabili. Le difformità edilizie riguardano l'atrio al piano terra e il guardaroba al piano primo.

I relativi costi di regolarizzazione riguardano le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia di Sanatoria sono pari ad € 1.500,00 oltre sanzione e diritti segreteria pari ad € 516,00+ € 50,00.

#### **DATI CATASTALI:**

Comune di Martignana di Po (CR):

**Studio Legale**

**Avv. Alessia Vismarra**

**Via Eugenio Beltrami nr. 7**

**26100 Cremona**

**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) avvalessiavismarra@cnfpec.it

- Foglio 6 mappale 389, sub 501, Cat. A/2, cl 3, Sup Cat. mq 173, rend cat. 671,39;

- Foglio 6 mappale 389 sub 502, Cat C/6, Sup. Cat mq 24, rend. Cat 44,62;

**CONFINI:**

I beni nel complesso confinano in un solo corpo da nord e in senso orario:

mapp. 39, mapp 390, via G. Verdi (mapp 364 e 366), mapp. 388.

**REGOLARITA' CATASTALE:** Catastalmente i beni sono correttamente identificabili e corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco dal perito estimatore.

Il perito estimatore ha altresì rilevato che il lotto indica un indirizzo sbagliato, via Garibaldi e non via G. Verdi come realmente è (probabilmente perché in fase di accatastamento la strada di lottizzazione non aveva ancora ricevuto l'attuale denominazione). Questa difformità non inficia la regolarità catastale dei beni e può essere corretta con una semplice comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'estratto di mappa corrisponde allo stato di fatto.

**STIMA BENE:**

**PREZZO DI STIMA: € 192.000,00**

**PREZZO BASE: € 163.200,00**

**PREZZO MINIMO VENDITA FORZATA: € 122.400,00** (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

**RILANCIO: € 3.264,00** (arrotondato ndr 2% prezzo base)

La vendita viene effettuata in unico lotto al **PREZZO BASE: € 163.200,00,**

**I prezzi base e minimo di vendita forzata vengono fissati come il precedente avviso per autorizzazione da parte GE in data 05 novembre 2024;**

\*\* \*\* \*

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**A) CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**A1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICA**

Le operazioni preliminari 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>);

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**  
[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

2- la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/ 2015 pubblicate sullo stesso portale;

3- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito [www.normativa.it](http://www.normativa.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 d'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 eseguiti e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate previo appuntamento presso lo studio del Professionista delegato, in Cremona, via E. Beltrami nr.7 entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso).

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 e la data della vendita**, pena la nullità dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo Studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il nome previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

**Studio Legale**

**Avv. Alessia Vismarra**

**Via Eugenio Beltrami nr. 7**

**26100 Cremona**

**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

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”.

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (con applicazione della marca da € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita Iva (se presente) domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo email dell'offerente; non è possibile intestare l'immobile a persona diversa dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se l'offerta è a mezzo di procuratore speciale, si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 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”.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita,

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**  
[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

#### A4) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) non potrà pervenire da caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare e dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita Iva (se presente) domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo email dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a persona diversa dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc per i casi vi 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità aggiornato a un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.;

***Studio Legale***

***Avv. Alessia Vismarra***

***Via Eugenio Beltrami nr. 7***

***26100 Cremona***

***Tel 0372.31299 Fax 0372.557739***

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) avvalessiavismarra@cnfpec.it

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro 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  $\frac{1}{4}$  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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la predetta cauzione;
- le forme ed i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/ 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini di individuare la migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo.

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

La trasmissione dell'offerta telematica tempestiva dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email al gestore della vendita all'indirizzo mail:[info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)

#### **A5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile o assegno circolare Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore viola) intestato a “*Tribunale di Cremona RG. 103/2023* (indicare il numero di RG della procedura, nel formato “num. ruolo/ anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/ o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 cpc.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni prima dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, 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 copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Inoltre, 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.



**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

- 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 dell'offerente/ presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/ 2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti 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 a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/ o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul c/c aperto presso Banco BPM con iban: **IT51W0503411410000000005116** , intestato a “Tribunale di Cremona Esecuzione immobiliare RGE n. 103/2023” (indicare il numero di RGE della procedura nel formato “numero ruolo/ anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: “versamento cauzione”; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Attenzione: il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni prima dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, 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 copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### **A7) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il GE 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.

#### **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 personalmente innanzi al Professionista Delegato, con la avvertenza che l'accesso allo studio.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<http://www.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, 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 cpc.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematica e che siano in connessione telematica, con il portale del Gestore della vendita telematica;
- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti.

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) avvalessiavismarra@cnfpec.it

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto dal 3° comma dell'art. 20 D.M.32/ 2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### **A10) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematica e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice Iban del conto su quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nella 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.

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**  
[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

Se il prezzo non è versato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate a titolo di multa e, quindi, dispone nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, cfr. art. 587 c.p.c.

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danni da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire cfr. art. 509 c.p.c.

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp.att. c.p.c.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore precedente, se fondiario, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda avvalersi di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi la semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5° comma D.Lgs. 1.09.2993, n. 385, verserà sul conto intestato alla procedura aperta dall'Avv. Alessia Vismarra, Professionista Delegato, entro lo stesso termine, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, oltre alle spese ed i compensi successivi alla vendita, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. 231/2007 (c.d. anticiclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci.

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**  
[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che saranno poste a suo carico le spese ed i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disp. att. cpc e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi sarà liquidato dal GE e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

Visto il novellato art. 560 cpc, così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 2020 di conv. Del d.l. 30 dicembre 2019, nr. 162, si avverte che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione della liberazione dell'immobile già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

**B)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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. 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: 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.

**C)** Ogni creditore, nel termine di 10 giorni dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza per assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve conte-

**Studio Legale**  
**Avv. Alessia Vismarra**  
**Via Eugenio Beltrami nr. 7**  
**26100 Cremona**  
**Tel 0372.31299 Fax 0372.557739**

[avv.alessia@studiolegalevismarra.it](mailto:avv.alessia@studiolegalevismarra.it) [avvalessiavismarra@cnfpec.it](mailto:avvalessiavismarra@cnfpec.it)

nere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese.

**D)** Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, debbono compiersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Alessia Vismarra e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del professionista delegato, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it).

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077; E-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)) e che le visite all'immobile possono essere richieste gratuitamente al custode.**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione 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)

- per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte

Cremona lì, 20.11.2024

Il professionista delegato  
(avv. Alessia Vismarra)