

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliari

G.E. GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 47/2025 con delega per le operazioni di vendita, all'avv. Francesco Cogrossi con studio in 26100 Cremona, Via Ponchielli n. 4 (TEL 0372-743576 E-MAIL info@studiocogrossi.it - PEC: avvfrancescocogrossi@cnfpec.it) giusto verbale udienza del 21.02.2025

PRIMO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Francesco Cogrossi, con studio principale in 26100 Cremona, Via Ponchielli n. 4 e recapito secondario in 26026 Pizzighettone (CR) Via Garibaldi n. 2 Cell. 338-4685627
- vista l'ordinanza di delega 12/12/2025 del Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Claudia Calubini;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **VENERDÌ 12.06.2026 ORE 16,00** presso il suo studio 'secondario' sito in 26026 Pizzighettone (CR) via Garibaldi n. 2 (tel 0372-743576 Cell. 338-4685627), si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili pignorati, in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) TIPOLOGIA DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) CONDIZIONI ECONOMICHE

- Il prezzo base è di Euro 24.000,00;
- Il prezzo minimo è di Euro 18.000,00;
- I rilanci minimi sono di Euro 500,00

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'IMMOBILE si trova nel Comune di Soresina (CR) in Vicolo Paoletti n. 5. La vendita attiene alla piena proprietà (1/1) della porzione di fabbricato terratetto ad uso civile, con annessa area ad uso esclusivo a cortile antistante.

L'abitazione è posta su due piani fuori terra e prospetta in lato Nord verso ragioni diverse, in lato Sud sull'area di pertinenza esclusiva ed in lato Est ed Ovest le pareti sono in aderenza.

Essa consiste di un soggiorno, cucina, ripostiglio, sottoscala e scala di collegamento al piano terra, e di una camera ed un bagno

al primo piano. La superficie totale è di mq 79,14 di cui utili mq 52,16. Il cortile di pertinenza, presenta una pavimentazione in cemento, ed ha una superficie reale di mq 53,50 (catastali mq 45,00)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR), come segue:

- Foglio 14, particella 415 subalterno 3;
- Foglio 14, particella 544 - Cat. A/2 consistenza 3,5 vani, Vicolo paoletti n. 5, p.T-1.

Per una migliore e approfondita descrizione si rimanda alla perizia redatta dal geom. Manuele Frati con studio in pizzighettone (CR) in Via Lungo Adda n. 38/a, quale perito estimatore nominato dal Tribunale di Cremona, unita al presente avviso di vendita

4) 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 un quarto al prezzo base sopra determinato - vale a dire se è inferiore ad Euro 18.000,00-;
- c) l'offerente che 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. Il pagamento della cauzione per l'offerta cartacea, può avvenire anche tramite assegno Banco posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa).

-4/A - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche) dovranno essere presentate in busta chiusa, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Cogrossi in Pizzighettone (CR) via Garibaldi n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c.p.c.) **entro e non oltre le ore 13.00 di Giovedì 11 Giugno 2026.**

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 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 c.c.; 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 e la visura camerale in data non superiore a un mese antecedente il deposito dell'offerta, con ulteriore onere per l'aggiudicatario, di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; 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.

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 N.47/2025 TRIBUNALE DI 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.

Si precisa inoltre che ex art. 571 cpc non sono ammesse partecipazioni in asta, offerte a mezzo di un procuratore speciale che non sia avvocato. La procura inoltre si intende sempre notarile con atto pubblico.

Si avvisa infine che la presentazione dell'offerta, implica la presa visione e conoscenza della perizia eseguita sull'immobile ed unita all'avviso di vendita.

-4/B - 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 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 e non oltre **le ore 13.00 di Giovedì 15 Giugno 2026**.

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 02/800300 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, con causale "*versamento cauzione*", una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 47/2025 R.G.E. TRIBUNALE CREMONA, acceso presso banca Credit Agricole (già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza) IBAN: **IT90Y 06230 57050 00004 3756087**. 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 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 30 giorni antecedenti l'offerta) 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) in modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, in data **VENERDÌ 12.06.2026 ALLE ORE 16,00** coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente presso lo studio del delegato avv. Francesco Cogrossi sito in 26026 Pizzighettone (CR) via Garibaldi n. 2. Coloro che invece hanno

scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito 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 $\frac{1}{4}$ (un/quarto), 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 per ciascun lotto, con importi specifici per ciascun lotto, come sopra meglio precisato al punto 2)

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.

6) 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.

7) 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 intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41 comma 5 del decreto legislativo nominato, dovranno provvedere a versare direttamente al creditore cessionario e subentrante in luogo della parte mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo 385/1993, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione o dall'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 Banca Credit Agricole filiale di Pizzighettone). Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà inoltre 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 120 GIORNI (centoventi) 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.

Si avvisa inoltre l'aggiudicatario che ai sensi dell'art. 585,4 cpc, entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, nel medesimo termine, dovrà fornire al Delegato le informazioni previste dall'art. 22 D.L. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio - come da modello reperibile sul sito del Tribunale), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, con avvertimento che la mancata consegna entro il termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

A tale proposito si precisa inoltre che, se il prezzo che si ricava dal nuovo e successivo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente, è tenuto al pagamento della

differenza e art. 587 cpc. La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario decaduto, va a comporre la somma da distribuire ex art. 509 cpc

Per quanto riguarda invece la liberazione dell'immobile, eventualmente occupato dal debitore o da terzi (senza titolo), si avvisa l'aggiudicatario che entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, egli può presentare al Delegato istanza ex art. 560,6 cpc. volta all'attuazione del provvedimento di rilascio a cura del Custode e con spese a carico del processo esecutivo.

Ex art. 560 cpc, si precisa che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo MAIL o PEC al custode in tempo utile; nel caso previsto dall'art. 560,3 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.

8) VENDITA A CORPO.

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. Facciocchi Alberto con studio in Soresina (CR). 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.

09) NORMATIVA DI CHIUSURA.

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.

Nella presente procedura è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372/20200, al quale è possibile rivolgersi per 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, 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. Frati Manuela, nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, gestiti dalla società ASTALEGALE.NET
- pubblicazione, per estratto, su il Newspaper Aste Tribunale di Cremona
- pubblicazione sui siti www.trovocasa.ite www.trovoaste.it
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- pubblicazione sui siti www.immobiliare.it e www.idealista.it

Cremona, 16.03.2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Francesco Cogrossi