

**Avv. Marco V. Soldi**  
**PATROCINANTE IN CASSAZIONE**  
**Corso Vittorio Emanuele II,28**  
**26100 CREMONA**  
Tel. 0372.37355 - Fax 0372.534655  
Mail aste@studiolegalesoldi.it  
PEC studiolegalesoldi@cnfpec.it

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva immobiliare n. 135/2018 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **avv. Lucia Valla**

Promossa da

**INTESA SANPAOLO S.p.A.**, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e sede secondaria in Milano – Via Monte di Pietà n.8 – società Capogruppo del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari, Codice Fiscale N.00799960158 e P.I. 10810700152, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Severgnini ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Crema (CR), Via Porzi, n. 7,

**\* \* \***

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**(V° esperimento)**

Il sottoscritto avv. Marco Vittorio Soldi, con studio in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28 (TEL. 0372.37355 – FAX 0372.534655 – Mail aste@studiolegalesoldi.it), delegato – ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato con ordinanza del 05/11/2019, resa dal Giudice dell'Esecuzione avv. Simona Fiori, preso atto del provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione avv. Lucia Valla in data 18/02/2026

- visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **17/06/2026 ore 9:30** nel suo studio, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA** degli immobili di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni:

#### **LOTTO 2:**

Il prezzo base è di **Euro 333.281,25, TRECENTOTRENTATREMILADUECENTOTTANTUNO/25**). Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a ¼ del prezzo base. Rilancio minimo euro 6.665,63 in caso di gara.

#### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);

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

3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L’offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2 - MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure

- **con modalità telematiche**.

#### **Presentazione dell’offerta in formato cartaceo:**

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate 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. 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 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.

#### **Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., che il presentatore dell’offerta telematica possa essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente ai sensi dell’art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per 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. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà

essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all’indirizzo gara immobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### A3 -A3 - CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo (da regolare con applicazione dell’apposita marca, attualmente pari a € 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 e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso 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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente). L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i 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 un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  - b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
  - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - d) di ogni altro elemento ritenuto 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 dal territorio dello Stato 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), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi 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 dell'individuazione della migliore offerta.

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

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato o vaglia postale circolare** intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 135/2018", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, 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 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e con l'impegno dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ 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 articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento 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 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banco BPM con IBAN IT45A050341141000000003543 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 135/2018" con causale: "Versamento cauzione - Lotto 2"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: 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 telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

IN OGNI CASO AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C., NON SONO AMMESSE ALLA PARTECIPAZIONE IN ASTA, OFFERTE A MEZZO DI PROCURATORE SPECIALE OVE IL PROCURATORE NON SIA UN LEGALE -AVVOCATO-. PER PROCURA SPECIALE SI INTENDE ESCLUSIVAMENTE QUELLA NOTARILE CON ATTO PUBBLICO.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ 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 comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito 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 loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

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

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 al 3° comma dell'art. 20 del 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 telematiche 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 sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore fondiario, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda valersi della facoltà 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 le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385.

Verserà presso l'avv. Marco Soldi, avvocato 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, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, con bonifico bancario/postale sul conto corrente acceso presso Banco BPM con IBAN IT45A050341141000000003543 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva n. 135/2018".

**Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita,** nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15/10/2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

5. Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e D. L. 30 settembre 2003, N. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

6. L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

7. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO 2:**

In Paderno Ponchielli, Azienda Agricola denominata "DESERTO" costituita da fabbricati utilizzati per l'allevamento bovino comprensiva dei terreni coltivati circostanti il cascinale.

Il fabbricato storico e baricentrico alla cascina è la ex stalla ora utilizzata a magazzino, comprensiva del piano primo ex fienile e dei porticati sui lati nord e sud; edificio ormai vetusto con strutture in muratura, copertura a tetto in legno con manto in lastre di fibrocemento. In angolo nord-est della cascina insistono altri fabbricati pertinenziali, utilizzati come porticati per il ricovero dei mezzi agricoli e lo stoccaggio delle rotoballe; in parte sono stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2012 con l'inserimento di nuovi elementi strutturali. I fabbricati produttivi per l'allevamento dei bovini comprendono: la stalla a stabulazione libera costituita da due corpi di fabbrica paralleli con interposto paddok, la sala mungitura ed i locali per la raccolta del latte. Complementari alla struttura insistono due silos orizzontali per lo stoccaggio del trinciato, posizionati a nord ed est rispetto alla stalla. All'interno del cascinale sorge anche un fabbricato destinato al ricovero delle manze, edificato nell'anno 1991 con struttura prefabbricata e copertura a doppia falda. I fabbricati dell'azienda agricola sono serviti dalle reti tecnologiche: acqua, energia e gas.

Le case coloniche, insediate nel corpo di nord-est del cascinale, aventi requisiti di ruralità, utilizzate dal personale aziendale, sono così costituite: (vedasi foto dalla 17 alla 24) Abitazione 1 (lato ovest) al piano terreno due vani giorno, cucina e disimpegno, tramite scala a chiocciola si accede al piano primo in un ampio locale disimpegno, due camere, un locale sgombero e bagno. Abitazione 2 (lato est) al piano terreno ampio locale giorno, cucina e bagno, tramite scala interna a due rampe si accede al piano primo in un disimpegno, due camere e bagno.

\*\*\* Catasto dei Terreni:

- Foglio 3 - mappale 27 - seminativo irriguo - classe 1 - ha. 03.01.30 - reddito dominicale € 287,88 - reddito agrario € 311,22; - **Foglio 8 - mappale 138** - seminativo irriguo - classe 1 - ha. 00.65.50 - reddito dominicale € 62,58 - reddito agrario € 67,66; - **Foglio 3 - mappale 86** - seminativo irriguo - classe 1 - ha. 04.01.60 - reddito dominicale € 456,30 - reddito agrario € 414,82; - **Foglio 3 - mappale 99** - seminativo irriguo - classe 2 - ha. 00.96.30 - reddito dominicale € 74,60 - reddito agrario € 67,14; - **Foglio 3 - mappale 15** - ha. 00.10.44 - ente urbano; - Foglio 3 - mappale 16 - ha. 02.00.46 - ente urbano;

\*\*\* Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 3 - mappale 15 sub. 501** - categoria A/4 - classe 2<sup>^</sup> - vani 8 - Via Aporti n°10 - piano T-1 - superficie catastale mq. 204 - rendita € 243,77; - **Foglio 3 - mappale 15 sub. 502** - categoria A/4 - classe 3<sup>^</sup> - vani 7,5 - Via Aporti n°10 - piano T-1 - superficie catastale mq. 160 - rendita € 267,27; - **Foglio 3 - mappale 15 sub. 504, mappale 16 sub. 501** - categoria D/10 - Via Aporti n°10 - piano T-1 - rendita € 5.018,00.

Il bene risulta concesso **in locazione ultranovennale** per atto a rogito Notaio Gianluppi Marco, registrato a Cremona in data 15/01/2018, n. 363 serie t1, trascritto a Cremona il 17/01/2018 registro particolare 263, registro generale 400.

### **CONFINI**

L'azienda agricola comprensiva dei fabbricati e dei terreni nel complesso confina: - a nord, prima con la Via Ferrante Aporti, poi (oltre la pubblica via) per salto sporgente con i beni di cui al mappale 11 del foglio 3; - ad est, prima con i beni di cui al mappale 12 del foglio 3, poi (oltre alla Via Ferrante Aporti) per doppio salto rientrante con i beni di cui al mappale 18 del foglio 3, indi per ulteriore salto rientrante con i beni di cui al mappale 10 del foglio 8; - a sud, prima per breve tratto con la Via Ferrante Aporti, poi per salto sporgente con i beni di cui al mappale 18 del foglio 3, indi per ulteriore salto sporgente con i beni di cui al mappale 10 del foglio 8; - ad ovest, prima con i beni di cui al mappale 9 del foglio 8, poi con i beni di cui al mappale 14 del foglio 3, indi per salto rientrante (oltre alla Via Ferrante Aporti) con i beni di cui al mappale 25 del foglio 3.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nei relativi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati.

### **IRREGOLARITA' EDILIZIA / NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI / SPESE CONDOMINIALI:**

Regolarità edilizia: rilevate difformità, i costi totali di sanatoria sono stimati in complessivi 10.000.00 euro.

Ci si riporta integralmente a quanto statuito e dettagliato nella perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Premesso che per i fabbricati a destinazione agricola non necessita produrre l'A.P.E.

L'esperto durante le fasi di rilevamento dell'immobile ha reperito gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) riferiti alle case coloniche che rivestono destinazione residenziale.

La casa colonica identificata con il mappale 15 sub.501 è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'abitazione in "classe G", A.P.E. registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 28.12.2017 al codice identificativo 1906500002317.

La casa colonica identificata con il mappale 15 sub.502 è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'abitazione in "classe G", A.P.E. registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 28.12.2017 al codice identificativo 1906500002217.

\*\*\*

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode Giudiziario è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, in Cremona, Via delle Industrie 20, tel. e fax 0372/20200 - 0372/800347, e-mail: info@ivgcremona.it (da contattare gratuitamente per visionare il bene).

### **SI EVIDENZIA CHE:**

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il deposito del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, 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 disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., 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.

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 23/07/2018. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, avv. Marco Soldi, con studio in Cremona, C.so Vittorio Emanuele II, 28 – Tel. 0372/37355, mail: [aste@studiolegalesoldi.it](mailto:aste@studiolegalesoldi.it), oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità dei debitori.

Cremona, li 03/03/2026

Avv. Marco Soldi

