

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 166/2023 promossa da **FRANCA BOMBELLI**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Lucia Valla**

Delegato alla vendita: **Avv. Sara Gandolfi**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

**(Primo tentativo)**

La sottoscritta Avv. Sara Gandolfi con studio in Cremona, Via del Giordano n.9, tel. e fax 0372.21595, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lucia Valla di Cremona con ordinanza del 23/2/2026, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

**FISSA**

innanzi a sé, presso la SALA ASTE in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso IVG di Cremona), per il giorno **18/6/2026 ore 10:00 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato nella esecuzione in epigrafe, così come descritto nella perizia del Arch. Marta Visone del 19/10/2025.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO 1**

**PIENA PROPRIETA'**

Come meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) redatta dall'Arch. Marta Visone, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, trattasi di unità immobiliari ubicate in Vicoboneghisio, che costituiscono un ex. compendio rurale articolato attorno a una corte centrale, secondo la tipologia tradizionale lombarda. I fabbricati che compongono il lotto risultano strettamente interconnessi, privi di autonomia impiantistica e urbanistica, e condividono accessi, affacci e spazi comuni. Il lotto è composto da appartamento su due livelli con aree esclusive, ente urbano, magazzini/depositi adibiti a legnaia/portici.

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

L'appartamento è così composto: al piano terra, accessibile direttamente dall'esterno, si trovano un ingresso, un ambiente principale di circa 42 m<sup>2</sup> con destinazione documentale a cucina-soggiorno, un locale secondario di circa 30 m<sup>2</sup>, e un servizio igienico articolato in due vani WC, due docce e una lavanderia, per complessivi 36 m<sup>2</sup> lordi interni. Il piano primo, raggiungibile tramite scala interna, è destinato alla zona notte e ospita tre locali per complessivi 76 m<sup>2</sup>, oltre a un ripostiglio di circa 19 m<sup>2</sup>. Il piano terra si presenta in condizioni abitabili, con finiture di tipo economico e impianti presumibilmente funzionanti, risalenti al 2019, anno della ristrutturazione.

Il compendio comprende tre fabbricati accessori, distribuiti lungo i margini nord, ovest e sud della corte centrale, ciascuno con caratteristiche edilizie e funzionali essenziali, ma coerenti con la destinazione a deposito.

Il primo deposito è collocato a nord (**mapp. 484/506**), in aderenza e continuità con l'abitazione, e si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra si apre un ampio portico, mentre il piano superiore, chiuso su tre lati, si configura come spazio aperto con struttura a falde, riconducibile alla tipologia di ex fienile.

Il secondo deposito è posto sul confine ovest, identificato al **mappale 484/507**, e risulta censito catastalmente come portico. Si presenta come una tettoia aperta verso la Corte centrale e chiusa sui restanti lati, con copertura leggera sostenuta da pilastri. La struttura è semplice e funzionale, destinata presumibilmente a ricovero mezzi o attrezzature.

Il terzo deposito è collocato a sud, identificato al **mappale 484/508**, e si configura come vano chiuso su tre lati, con una superficie coperta di circa 95 m<sup>2</sup>. La struttura è in muratura, con copertura a falde e apertura frontale verso la corte. Le fotografie mostrano una configurazione con pareti intonacate e pavimentazione grezza, idonea all'uso di magazzino o deposito.

La corte centrale rappresenta l'elemento di connessione tra i vari fabbricati del compendio. Si sviluppa su una superficie scoperta, ampia e regolare (circa 600 mq.), con accesso diretto da via G. Galilei tramite strada privata e cancello carrabile. La corte svolge una funzione distributiva tra i diversi fabbricati. A completamento del compendio, a ovest della corte e del complesso immobiliare, si estende il terreno identificato al mappale 486/504, censito come Ente Urbano. Si tratta di un'area esclusiva a destinazione urbanistica di verde privato (non edificabile), pianeggiante, che si sviluppa in continuità con il lotto al mapp. 484 su cui sorgono i fabbricati. Il terreno è accessibile direttamente dalla corte e dalla viabilità pubblica e risulta funzionalmente connesso al compendio, potenzialmente utilizzabile come orto, giardino o spazio di espansione.

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

### **Stato di occupazione**

Alla data della valutazione dello stimatore l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo ma sussiste in capo ad altri soggetti, un contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura esecutiva con scadenza 30/6/2026. Detto contratto non verrà rinnovato successivamente a detta scadenza con conseguente emissione dell'ordine di liberazione.

### **Servitù**

L'immobile è gravato da servitù attive (luce e passaggio) e passive (passaggio e colo delle falde del tetto).

### **Condominio**

Non presente.

### **Certificazione energetica**

APE: classe energetica C indice EP gl nren: 103,36 kWh/m<sup>2</sup>a.

### **Regolarità urbanistica**

Presente sia per appartamento che per i depositi.

### **Regolarità edilizia**

**Piano Terra: NO**, difformità nel dimensionamento delle finestre rispetto alla SCIA del 2019

**Piano Primo:** Opere in corso ai sensi della SCIA del 2023 – non è pertanto possibile esprimersi in merito alla conformità.

**Depositi: SI**

### **Agibilità**

**Piano Terra: SI**

**Piano primo: NO**

**Depositi: NO**

### **Sanatoria**

E' possibile con la rimessa in pristino. Sebbene l'onere per la rimessa in pristino sia formalmente a carico dell'aggiudicatario ai sensi di Legge, si precisa che l'importo è integralmente detratto dal valore di mercato, ai fini della determinazione della base d'asta. Si tratta di una formalità contabile, neutra sotto il profilo economico per l'aggiudicatario. I costi stimati sono di circa €.6000,00 Iva esclusa.

### **CONFINI:**

#### **In unico corpo**

in senso orario da nord: via G. Galilei – area al mapp. 298 – aree e fabbricati al mapp. 457 – fabbricato al mapp. 307 – area al mapp. 297 – area e fabbricati al mapp. 350 – e a chiudere via G. Galilei.

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

Catasto fabbricati del Comune di Vicobonesiglio- Casalmaggiore (CR)

**Appartamento su due livelli e aree esclusive**, censito al

- Foglio 16, mapp. 484/505 graffiato al mapp. 486/504 (terreno censito come ente urbano che deriva da mapp. 296) categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, Rendita €.732,08.

**Magazzini-Depositi**: censiti al

- Foglio 16, mapp. 484/506 categoria C/2, classe 3, consistenza 353 mq, rendita €.182,31.
- Foglio 16 mapp.484/507 categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, Rendita €.21,17
- Foglio 16 mapp. 484/508 categoria C/2, classe 3, consistenza 85 mq, Rendita €.43,90.

\*\*\*

**PREZZO BASE: €. 90.200,00 (novantamiladuecento/00)**

**RILANCI MINIMI IN AUMENTO: €.1800,00 (milleottocento/00)**

**Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di €.67.650,00 – sessantasettemilaseicentocinquanta/00)).**

\*\*\*

### **LOTTO 2**

#### **PIENA PROPRIETA'**

Il Lotto 2 è costituito da un appartamento con autorimessa situato nel centro cittadino, in un fabbricato ricostruito ex novo tra il 2007 e il 2010, soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli (terzo piano e sottotetto) e si presenta in buone condizioni manutentive.

Il Piano terzo ha una superficie lorda interna di circa 84 mq e ospita la zona giorno e i servizi, articolata in Soggiorno, Zona Cottura, una Camera da letto, un Bagno e un locale Lavanderia. Dal Soggiorno si accede a un balcone che si affaccia sulla corte centrale condominiale. Si evidenzia la particolare conformazione del Soggiorno, che si sviluppa a doppia altezza grazie all'affaccio diretto del Piano quarto sul livello sottostante.

Il Piano quarto (Sottotetto) abitabile, con una superficie lorda interna di circa 70 mq, è accessibile tramite scala a giorno in legno e acciaio, e comprende un locale Sottotetto ripartito in tre ambienti e

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

un Bagno.

L'autorimessa singola di 16 mq. circa e profondità utile di 5.45 m., pertinente all'abitazione, è situata al piano terra/interrato del complesso (Mappale 689), ed è identificata con il numero condominiale 45, con chiusura mediante portone avvolgibile in metallo.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta asservito alla Cabina ENEL (censita al Fg. 32, mapp. 206/501, categoria D/1) quale ente comune. Asservimento derivante dalla seguente dicitura, presente in tutti gli atti di provenienza:

*"Si precisa che fra gli enti comuni all'intero complesso è da ricomprendere anche la quota di ventuno virgola trentotto millesimi (21,38/1000) (20,32/1000 per il mappale 209/541 - 1,06/1000 per il mappale 689/517) della cabina ENEL edificata in osservanza alla D.I.A. presentata in data 10 novembre 2009 n. 17511 prot., distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al Fg.32 mappale 206/501 Piazza San Martino e Solferino snc p.T ZC 1 Cat.D/1 RC.Euro 189,00".*

Si specifica che il mapp. 206/501 non è stato pignorato. Si constata che la quota indicata per la Cabina Enel (di 21,38/1000) corrisponde alla quota millesimale indicata nelle tabelle millesimali del condominio in relazione ai beni staggiti.

#### **Precisazioni:**

- I beni oggetto del **Lotto 2** sono parte dell'Immobile ubicato in Casalmaggiore (CR), denominato "ex. SCUOLA ELEMENTARE" in via VAGHI n. 10 [oggi: **Condominio Guglielmo Marconi, P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16, Casalmaggiore CR**], censito Fg. 32 Mapp. 206-207-209-281, che è stato dichiarato di **Interesse Storico Artistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, art. 10, comma 1**, con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto del 29.01.2007 Rep. 2007, Trascritto il 03.11.2007 Reg. Part. 6661. Detto Decreto ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Pertanto, l'iter esecutivo, data la natura di Bene Culturale, comporta l'obbligo di effettuare la denuncia di trasferimento ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 42/2004. Conseguentemente, l'emissione del Decreto di Trasferimento a favore dell'aggiudicatario dovrà essere condizionata sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura, il quale dispone del termine legale di sessanta giorni dalla denuncia per esercitare tale diritto, subentrando nella posizione di acquirente. L'efficacia definitiva del Decreto è pertanto subordinata al decorso infruttuoso di tale termine.

- L'aggiudicatario è espressamente reso edotto che l'acquisto dell'immobile avviene nello stato di

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della vendita, con tutte le eventuali problematiche edilizie, urbanistiche, igienico-sanitarie e, in special modo, quelle relative alla vigenza del Vincolo Monumentale/Culturale (D.Lgs. 42/2004).

Resta a suo esclusivo e integrale carico ogni responsabilità, obbligo economico e attività amministrativa necessaria per il ripristino della conformità edilizia, per l'ottenimento di eventuali titoli abilitativi, nonché per la regolarizzazione delle difformità sostanziali riscontrate (aumento di superficie, alterazione dei prospetti, difformità dei lucernari). Sul punto si invita a leggere la relazione di stima con attenzione.

### **Stato di occupazione**

Sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo non opponibile alla procedura esecutiva con conseguente emissione dell'ordine di liberazione (in corso).

### **Servitù**

Presenza di servitù (veduta e passaggio pedonale e carrabile) che gravano sui beni comuni del Condominio.

### **Condominio**

A carico dell'aggiudicatario, ai sensi di Legge, €1.000,00 indicative detratte dal valore di mercato ai fini della stima.

### **Certificazione energetica**

APE: classe energetica B indice EP gl nren: 86,16 kWh/m<sup>2</sup>a.

### **Regolarità urbanistica ed edilizia e sanatoria per l'appartamento**

- Sono state riscontrate diverse e rilevanti difformità (di natura volumetrica) limitatamente all'unità immobiliare ad uso Abitazione e per l'importanza e la natura delle difformità riscontrate, la loro sanatoria appare problematica a causa della sussistenza del Vincolo Storico-Artistico.
- L'immobile pertanto (abitazione) risulta non regolare dal punto di vista urbanistico e edilizio (presente invece l'agibilità). La regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità (Art. 36 D.P.R. 380/01) è subordinata e condizionata all'esito del procedimento amministrativo presso l'Autorità per i Beni Culturali. Allo stato attuale, non è possibile confermare la sanabilità dell'abuso, in quanto l'esito procedurale (ammissione o rigetto) è totalmente subordinato al Parere Vincolante della Soprintendenza, il cui contenuto non è prevedibile. In via presuntiva il CTU ha ipotizzato costi per €33.000,00 che ha detratto dal valore di mercato dell'immobile ai fini della stima.

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

**Regolarità urbanistica ed edilizia per il box**

Presenti.

**Agibilità appartamento e box**

Presente.

**CONFINI:**

**Appartamento:** da nord/est in senso orario, tutti al Fg. 32: vuoto su via Fantini, altra u.i.u. al mapp. 209, vano scala comune mapp. 209/569, altra u.i.u. al mapp. 209, vuoto su Bene Comune Non Censibile - AREA SCOPERTA mapp. 207 (comune a tutti i sub. dei mapp. 209 e 689), fabbricato al mapp. 205 e a chiudere vuoto si via Fantini.

**Box:** da nord/est in senso orario, tutti al Fg. 32: altra u.i.u. al mapp. 689, Bene Comune Non Censibile - AREA MANOVRA mapp. 689/526, su due lati altre u.i.u al mapp. 689.

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

**Abitazione:**

Fg 32, mapp. 209/541, Piano 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 136 mq., superficie escluso aree scoperte 133 mq., Rendita 570,68 €.

**Box:**

Fg. 32, mapp. 689/517, P. S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita 26,44 €.

\*\*\*

**PREZZO BASE: € 155.100,00 (centocinquantacinquemilacento/00)**

**RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 3.000,00 (tremila/00)**

**Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di € 116.325,00 - centosedicitrecentocinquemila/00)).**

\*\*\*\*\*

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

**1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA'**

**TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- a) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- b) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- c) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- d) 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 Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

## 2) 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, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Sara Gandolfi in Cremona, Via del Giordano n. 9. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. 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.**

\*\*\*

### Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

**Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. Del 26/2/2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge,

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

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.

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

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 la vendita senza incanto riportata nell'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. **L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'avvio, 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.**

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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati 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'art. 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. **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.** 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 che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) Si

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

*raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'individuazione dell'offerta.*

### 3) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, il Professionista Delegato, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente di € 16,00), datata e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 aggiornata al massimo **ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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 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.

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione:

- del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base indicato nel presente avviso;

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
  - delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
  - ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- d) 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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 tempestivamente al professionista delegato.

#### **4) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), dovrà contenere:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e p.iva (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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 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.

- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i) 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;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- m) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- n) 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;
- o) 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;
- p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
- q) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo tempestivamente al professionista delegato.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, nonché *assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)* intestato come segue: **“Proc. Es. Imm.n. 166/2023 Tribunale di Cremona”** almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c. *Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto titolo.*

Allegare altresì certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (**aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; 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 nella busta cartacea la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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.

#### **6) ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente /

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

presentatore;

- Certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi.

- 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 ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.- Si precisa che **il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso Cassa Padana, codice IBAN: IT78P0834011401000002165723 con causale "RGE 166/2023 Tribunale di Cremona – Versamento cauzione"**. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.*

**Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (**aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; 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 comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

#### **7) IRREVOCABILITA' 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 de gestore della vendita telematica.

#### **8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 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.

#### **9) 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 comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato presso la Sala Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona in Cremona, Via delle Industrie 20. Pertanto:

-coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita innanzi al Professionista Delegato;  
-coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.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 (<https://ivgcremona.fallcoaste.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 comma 2 dell'art. 571 c.p.c.-

**Saranno senz'altro dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre**

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

**il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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, 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 i 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.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento ognuno entro **90 secondi** dall'offerta precedente di € 1800,00 (milleottocento/00) per il LOTTO 1 e € 3000,00 (tremila/00) per il LOTTO 2.

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 comma 3 dell'art. 20 del DM 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'avvio di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.-

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il professionista delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### **10) RESITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato l'offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta, previo rilascio di ricevuta.

A colui che ha presentato l'offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi 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.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel **15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento richiesto dal delegato**), nel termine di **120 giorni** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

Si precisa che il termine NON è soggetto a sospensione feriale e che al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 D.Lgs. 385 del 1993, sempre entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine dei 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito, è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**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 e 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.**

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa, anteriore a quella fissata per la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà esser autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585,

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.-

Gli oneri fiscali, spese e compensi discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Si precisa che il saldo prezzo va versato al netto delle spese bancarie.

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 (IVG CREMONA) 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.

Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario, se l'immobile non è già libero, dovrà presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. che prevede che *“Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento”*.

## **12)ADEMPIMENTI ANTIRICILAGGIO**

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231.

Si avverte che la mancata consegna della suddetta dichiarazione nei modi ed entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

## **13)OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale cioè l'avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec della documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

## **14)ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **15) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA**

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato l'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

custode giudiziario, previo deposito di apposita istanza da parte dell'aggiudicatario (vedi punto 11).

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Sara Gandolfi e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione **non già contenuta nel presente avviso** 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 telefonicamente, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it)

#### **16)REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, tel.0372/20200 – 800347 fax 0372/458077 Via delle Industrie 20 – 26100 Cremona.**

**Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite**

Avv. Sara Gandolfi  
Via del Giordano n.9  
26100 Cremona

**pubbliche ex art. 560 c.p.c.–**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 590 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 1) 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) gestiti dalla società Astalegale net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

\*\*\*\*\*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale, della sua integrazione e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Cremona lì, 10/3/2026

Il professionista delegato

Avv. Sara Gandolfi

