

Studio Legale
AVVOCATO ANNALISA SINELLI
Piazza Roma n. 1- Via Pecorari n. 1 - 26100 -Cremona
Tel. E Fax 0372.1982188 - Cell. 333.6712291
Pec: avvannalisasinelli@cnfpec.it
E-mail: studiolegaleannalisasinelli@gmail.com

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 112/2025 (Riforma Cartabia) R.G.E. promossa da

BANCA IFIS S.p.a.

Giudice dell'Esecuzione: **GOP Dott. ssa Nunzia Corini**

Delegato alla vendita: **Avv. Annalisa Sinelli**

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (1° esperimento)

con modalità telematica sincrona mista

La sottoscritta Avv. Annalisa Sinelli, con studio in -26100- Cremona in Piazza Roma n. 1 – Via Pecorari n. 1, Tel. e Fax 0372.1982188 Cell. 333.6712291 (Pec: avvannalisasinelli@cnfpec.it), Professionista Delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona **GOP Dott. ssa Nunzia Corini con ordinanza del 06/02/2026;**

- Visto gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 30/06/2026 alle ore 18.00 in Cremona (Cr), presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via Delle Industrie n. 20 (presso I.V.G. di Cremona) si procederà alla

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

Del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'arch. Silvia Mancini.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare consistente in una villetta monofamiliare con garage ed area cortilizia, di due piani fuori terra e libera sui quattro lati sita a Grumello Cremonese (CR) in via Don Sturzo n. 3. I due piani sono collegati da due scale interne. Al piano terra si trova il garage singolo e alcuni locali di disbrigo. L'autorimessa è ampia, con porta carraia manuale in legno e pavimento in battuto di cemento. Gli altri locali hanno caratteristiche di abitabilità (altezza e finestrature adeguate) e come tali sono usati, anche se urbanisticamente restano locali accessori, come indicato nell'ultimo atto depositato in Comune. Al piano primo l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno e ampia cucina, entrambi con balcone, due camere da letto e un bagno. Pareti intonacate con finitura a gesso, pavimenti in ceramica, serramenti legno con vetro semplice. l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce/alimentazione in

numero sufficiente; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia da 24 Kw posta in cucina che alimenta i caloriferi del primo piano, privi di termo-valvole; al piano terra ci sono termoconvettori alimentati a gas. Impianto idraulico sotto traccia e funzionante con punti di distribuzione coerenti con le funzioni abitative insediate.

QUOTE

Sono state pignorate entrambe le quote di proprietà che costituiscono l'intero.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sufficiente.

CONFINI DEL LOTTO

Confini dei beni in un sol corpo, da nord e in senso orario:

altra proprietà di cui al mapp.141; via don Sturzo; altra proprietà di cui al mapp.248 (erroneamente indicato nell'atto di pignoramento col mapp.146); altra proprietà di cui al fg.22 - mapp.161.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto Fabbricati - Comune Grumello Cremonese

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 501 Cat. A/2, Classe 5, consistenza 8,5 vani, sup. cat. Tot. 219 mq, sup. cat. escluse aree scoperte 194 mq, rendita € 570,68 via don Sturzo 3 (p. terra+primo)

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 502, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 29 mq, sup. tot. 34 mq, rendita € 52,42 via don Sturzo 3 (p. terra)

REGOLARITA' CATASTALE

Non regolare. La scheda catastale del sub. 501, pur individuando correttamente i confini dell'unità immobiliare, è difforme dallo stato attuale nella distribuzione interna dei locali a piano terra. Andrebbe aggiornata, così come la scheda del sub. 502 che non indica la finestra esistente nel garage.

Le schede catastali andranno aggiornate una volta sanate le difformità edilizie riscontrate (scala principale chiusa + assenza della tramezza cucina p. primo + assenza della finestra scale di servizio).

REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICA

L'esperto visionando la documentazione edilizia fornita dallo Sportello edilizia ha rinvenuto:

- LICENZA di COSTRUZIONE n°19/73 del 11/05/1973 – edificazione ex novo di

villetta monofamiliare.

- relativa ABITABILITA' del 24/01/1975.
- C.E. n°58/81 prot. 4183 del 29/10/1981 – modifiche interne al piano terra.
- relativa ABITABILITA' del 24/02/1982.

La villetta (sub. 501 e sub. 502) è stata edificata nel 1974 con C.E. n°19/73; successivamente è stata variata la distribuzione del piano terra con C.E. n°58/81.

Il compendio possiede Abitabilità, sia per il piano terra, sia per il primo piano.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Si configurano come opere difformi:

- la scala principale dovrebbe essere parzialmente aperta, invece è totalmente chiusa;
- la tramezza cucina piano primo non esiste;
- la finestra del vano scale di servizio non esiste,

Queste difformità secondo l'esperto rientrano nella casistica delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ex L. 105/2024 o Decreto Salva-Casa) che possono essere regolarizzate con una pratica edilizia (S.C.I.A. ex art.22 e conseguente AGIBILITA') che prevede la corresponsione di € 1.032 a titolo sanzionatorio. I costi per la regolarizzazione si quantificano in:

SCALA PRINCIPALE – S.C.I.A. in SANATORIA + AGIBILITA'

sanzione € 1.032

spese tecniche € 2.500

TOTALE € 3.532 + diritti segreteria

ONERI CONDOMINIALI

Nessuno perché il bene non costituisce condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo dell'esperto all'interno delle unità sono presenti rifiuti, accantonati e visibili, classificabili come urbani, mentre in giardino è parcheggiata un'auto abbandonata.

STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato dagli esecutati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

APE Registrato il 27/11/2025 - Codice identificativo: 1905100004925 Valido sino al 27/11/2035 Classe Energetica: F, indice Eph di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 256,73

PROVENIENZA

Nel ventennio antecedente il pignoramento (dal 25/06/2005 al 25/06/2025), come da ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 08/07/2025, l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

- Dal 25/05/2017 alla data del pignoramento (25/06/2025) atto di successione trascritta a Cremona il 26/04/2018 ai n°2325/3468, Accettazione tacita di Eredità del Tribunale di Cremona del 23/04/2024 rep.1057, trascritta a Cremona il 08/04/2025 ai n°2339/3265.
- Dal 19/07/2007 e fino al 25/05/2017: Atto di Compravendita del 19/07/2007, notaio Galli Massimo rep.18466, racc.4965, registrato a Cremona il 27/07/2007 ai n°5099/9811.
- Dal 17/09/2004 fino al 19/07/2007: atto di Compravendita del 17/09/2004, notaio Manera Daniele rep. 18596/4022, trascritto a Cremona il 22/09/2004 ai n°5928/9841.

IPOTECHE e PIGNORAMENTI

Ci si riporta integralmente a quanto indicato nella perizia dell'esperto, non risultando altre formalità pregiudizievoli successive alla perizia.

PREZZO DI STIMA: € 146.000,00 (diconsi euro centoquarantaseimila/00)

La vendita viene fatta in un unico lotto al PREZZO BASE di € 146.000,00 (diconsi € centoquarantaseimila/00)

PREZZO MINIMO: € 109.500,00, (diconsi euro centonovemilacinquecento/00) somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) (ndr 2%)

*** **

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Silvia Mancini. Relazione di stima depositata telematicamente in Cancelleria il 03/01/2026

*** **

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
- 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 MODALITA' TELEMATICHE

Si avverte che ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico anche contattando l'utenza cellulare 333.6712291, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 29 giugno 2026 a pena di inefficacia.

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 Avv. Annalisa Sinelli che le riceverà.** Sulla busta devono essere indicati **soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.**

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria,

l'U.R.P. del Tribunale, l'Istituto Vendite giudiziarie.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 n. 32 art. 12 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, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del 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 del c.p.c..

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

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, quindi entro e non oltre la data del 29 giugno 2026 ore 13:00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari, a pena di inefficacia.

L'offerta telematica 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.

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'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. 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 <http://ivgcremona.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 <http://ivgcremona.it> oppure contattare I.V.G. Istituto di vendite giudiziarie al numero telefonico 0372/20200.

A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario l'Istituto di Vendite Giudiziarie, il professionista delegato e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.. L'Offerta, redatta in forma scritta, datata e sottoscritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita) codice fiscale, Partita IVA (se presente), residenza, domicilio, lo stato civile, ed un recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

1.b) Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se 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 c.c. qualora ne sussistano i presupposti);

1.c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

1.d) 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 **aggiornato al massimo ad un mese prima della data di deposito dell'offerta** 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 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

1.e) All'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice Fiscale dell'offerente.

2) **L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere domicilio digitale speciale;** in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 149 bis c.p.c., i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- 3) il numero della procedura esecutiva alla quale si vuol partecipare;
- 4) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- 5) 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, a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c.;
 - 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. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 6) 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 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 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità e Codice Fiscale dell'offerente, nella stessa busta, a pena di inefficacia, **un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito, o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)** intestato a **“Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 112/2025 RGE”** (indicare il numero di r.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo/anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita), di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

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 un mese prima la data del deposito dell'offerta)** 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 o di persona soggetta a tutela 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.

A5 – 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 euro 16,00), dovrà contenere:

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita,) codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa.

1.b) Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e se 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 del c.c. per i casi ivi disciplinati);

1.c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

1.d) 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 **aggiornato al massimo ad un mese prima della data di deposito dell'offerta** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente,

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

3) L'offerente dovrà indicare:

- 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 di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail 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.

A6 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file pdf o pdfP7m):

- copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 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% del prezzo offerto, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento

della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 112/2025 n. 45428095 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma, Sede di Cremona, Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona con IBAN IT 13X062301141800004528095** con causale **“Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 112/2025 RGE – Versamento cauzione”** (indicare il numero di R.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo / anno ruolo”, rilevabili dall'avviso di vendita), **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** 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: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà esclusa.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica **la copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di un mese prima la data di deposito dell'offerta) 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 o di una persona soggetta a tutela 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.

A7 – INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte telematiche e cartacee non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

A8 - IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 del 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.

A9- 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.

A10 – 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 comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso I.V.G.).

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato analogico dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato presso la sala delle aste sita in Cremona (presso I.V.G.), Via delle Industrie n. 20;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>), procederà all'apertura sia delle buste analogiche 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 del c.p.c..

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.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; 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 siano presentate più offerte criptate e analogiche, il 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 delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento di
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) ognuno entro due minuti dall'offerta precedente.

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 dei rilanci e delle 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.

Qualora la gara non possa aver luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo eventualmente quanto previsto dall'art. 573 c.p.c..

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, si terrà conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta delle cauzioni prestate, delle forme e modi e tempi di pagamento, delle garanzie prestate. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso ma in misura non superiore ad un quarto, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e qualora non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 del c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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 ex art. 573 c.p.c..

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 precedente e dei creditori intervenuti nonché dagli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 del 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 telematiche e cartacee al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

A11 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Dopo la vendita sincrona mista a colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile 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 lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), **al netto degli oneri bancari di bonifico**.

A12- TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e delle spese forfetarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) non dovrà essere superiore **al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale)**. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. **Ai fini del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi del 569 comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.**

A13 - DISPOSIZIONI IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Salvo quanto disposto al successivo punto 2) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), nonché le spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, nella misura che sarà indicata in base alla tipologia dell'acquisto, salvo conguaglio) nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile **(termine non soggetto a sospensione feriale)** mediante distinti bonifici bancari/postali sul conto intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso secondo le istruzioni fornite del Professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere le ricevute dei versamenti effettuati rilasciate dal proprio istituto di credito.

2) Qualora nella procedura risulti azionato un credito derivante da mutuo fondiario, sempre che non intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato nel qual caso, come da ordinanza di delega, vale quanto al punto 1) 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. n. 385 del 1993, dovrà provvedere, nel termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o di assegnazione, a versare ai sensi dell'art. 41, 4° comma T.U.B., all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, quantificato ex art. 2855 c.c., così come sarà comunicato dal Professionista Delegato, nonché a tempestivamente depositare presso il professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'eventuale differenza tra saldo prezzo di aggiudicazione e la somma spettante ex art. 41 D.Lgs. n. 385/93 all'istituto di credito mutuante dovrà essere versata da parte dell'aggiudicatario, sempre nel suindicato termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione) **e, comunque, nella misura che sarà indicata in base alla tipologia dell'acquisto, sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare.** L'aggiudicatario dovrà provvedere a consegnare tempestivamente al Professionista Delegato, oltre alla predetta originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, comunque le ricevute dei versamenti effettuati rilasciati dal proprio istituto di credito.

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

4) Si avverte che se nel termine stabilito il prezzo non è depositato o la dichiarazione antiriciclaggio di cui al punto 3) non è consegnata al professionista delegato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario,** pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa, e, quindi, dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.). La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma di distribuzione (cfr. Art. 509 c.p.c.). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. Att. C.p.c.

5) Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a liquidazione giudiziale, qualora durante la procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B, il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore

fondario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

6) In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora aggiudicatario, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato procura notarile nel termine di legge. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7) **Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che, ai sensi dell'art. 179 disp. Att. C.p.c., saranno posti a carico a suo carico, oltre alle spese del decreto ex art. 586 c.p.c., imposte e tasse inerenti e conseguenti, le spese e i compensi successivi alla vendita ai sensi dell'art. 179 bis, Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile e dell'art. 2, D.M. 227/2015.** L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente dal professionista delegato all'aggiudicatario.

8) Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di 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, accessori, ragioni, 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. In ogni caso l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai D.P.R. 6 giugno 2001 nn. 378 e 380 e al Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore-per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

9) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, disp. Att. C.c..

10) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno annotate di cancellazione/restrizione di beni a cura e spese della procedura.

11) L'aggiudicatario può provvedere al pagamento anche nelle forme di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c..

12) Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge

vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

13) Si evidenzia che, ai sensi dell'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 dell'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.

14) Il professionista delegato provvede alla pubblicità, ai sensi dell'art. 490 del c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità: pubblicazione 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 (ex Asteimmobili Servizi Online Spa); pubblicazione per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona"; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto di vendite Giudiziarie I.V.G. di Cremona con sede in Via delle Industrie n. 20 è stato nominato custode giudiziario del bene pignorato ed è a disposizione degli offerenti per visionare l'immobile. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti (tel 0372.20200 800347 fax 0372 458077) e-mail visite@ivgcremona.it. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 del c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva **112/2025** r.g.e..

*** **

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., 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, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 20/02/2025.

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, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato, avv. Annalisa Sinelli, dal custode Istituto Vendite Giudiziarie IVG di Cremona, nonché dalla Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cremona.

Cremona, 24/03/2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Annalisa Sinelli