

# AVV. ENRICO GIAVALDI

P.zza Trento e Trieste, 21 Crema (CR) Tel. 0373 250581 Fax 0373 84241

## TRIBUNALE DI CREMONA

### Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Nunzia Corini

Nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. n. 116/2019

promosso da:

INTESA SANPAOLO S.P.A. società incorporante UBI LEASING S.P.A.(COD. FISC. 00799960158), con sede in Torino, Piazza San Carlo, 156, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Andrea Zaglio ([a.zaglio@brescia.pecavvocati.it](mailto:a.zaglio@brescia.pecavvocati.it)), Augusto Azzini ([a.azzini@brescia.pecavvocati.it](mailto:a.azzini@brescia.pecavvocati.it)) e Stefano Massimiliano Ferrari (dr.stefano.ferrari@pec.it)

#### CON L'INTERVENTO DI

- SPV PROJECT 1904 S.R.L. (10879880960) e per essa la sua mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. per il tramite di CERVED LEGAL SERVICES S.R.L. con gli Avv.ti Marco Pesenti ([marco.pesenti@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.pesenti@milano.pecavvocati.it)), Margherita Domenegotti ([margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it](mailto:margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it)), Silvio Duse ([silvio.duse@crema.pecavvocati.it](mailto:silvio.duse@crema.pecavvocati.it))
- AGENZIA ENTRATE – RISCOSSIONE ([pct@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:pct@pec.agenziariscossione.gov.it));
- KERDOS SPV mandataria di PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. con l'Avv. Matteo Pasculli ([matteo.pasculli@milano.pecavvocati.it](mailto:matteo.pasculli@milano.pecavvocati.it))

contro

\*\*\* con l'Avv. Marco Gamba ([avvmarcoarturogamba@cnfpec.it](mailto:avvmarcoarturogamba@cnfpec.it))

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Enrico Giavaldi, con studio in Crema (CR), Piazza Trento e Trieste, 21, tel. 0373.250581, fax 037384241, indirizzo e-mail [studio@giavaldi-bonizzi.it](mailto:studio@giavaldi-bonizzi.it) e pec [enrico.giavaldi@crema.pecavvocati.it](mailto:enrico.giavaldi@crema.pecavvocati.it), delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Nunzia Corini, emessa in data 16.06.2025 e comunicata in data 17.06.2025

#### A V V I S A

che il giorno **17.07.2026 alle ore 16:00** presso il suo studio in Crema – Cr - Piazza Trento e Trieste, 21, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili (con la suddivisione in lotti operata dalla perizia di stima), che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### CREMONA LOTTO 1

**Prezzo base: € 310.400,00 (trecentodiecimilaquattrocento/00)**, con l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base **offerta minima € 232.800,00 (Duecentotrentaduecimilaottocento/00)**.

**Rilancio minimo € 2.000** (duemila) in caso di gara.

**Appartamento con autorimessa** ubicato in Comune di Cremona, via XI Febbraio n. 62.

L'unità immobiliare risulta così composta: al piano terra corridoio, disimpegno d'ingresso e cortile il tutto comune al lotto 2, nonché scala di accesso al piano superiore; al primo piano appartamento: ingresso, soggiorno, cucina-tinello, disbrigo, balcone, loggia coperta di accesso alla terrazza esclusiva; al secondo piano: due camere da letto, cabina armadio, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio e balcone; al terzo piano: soffitta, ballatoio, bagno, terrazza con ripostiglio sottotetto esterno.

Autorimessa composta da un unico con accesso diretto dalla via pubblica attraverso portone basculante.

**Identificazione catastale.** Il lotto uno è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona, come segue:

Abitazione: Fg. 88 mappale 516 subalterno 4, mappale 518 subalterno 5, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5 rendita € 697,22, piano T, 1, 2, 3; Superficie Catastale 185,00 mq, Cremona, Via XI Febbraio 62

Autorimessa: Fg. 88 mappale 516 subalterno 6 cat. C/6, cl. 2, 24,00 mq, rendita € 173,53 piano T, Superficie Catastale 24,00 mq

### **Confini**

Abitazione: nord/ovest prima stesse ragioni, oltre ragioni, mapp. 1108, 1107, 1105, 275; nord/est ragioni mapp. 275, 535; sud/ovest strada pubblica già via XI Febbraio; sud/est ragioni mapp. 521, 1152, 1153; Autorimessa: nord/ovest ragioni mapp. 1108; nord/est stesse ragioni mapp. 516 altro sub.; sud/ovest strada pubblica già via XI Febbraio; sud/est stesse ragioni mapp. 516 altro sub.

### **Regolarità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate piccole difformità rispetto al progetto autorizzato, in particolare nella distribuzione interna alla zona mansardata al terzo piano.

**Sanabilità e costi:** Le opere difformi risultano sanabili previa presentazione, al competente ufficio edilizia privata del Comune di Cremona, di richiesta autorizzazione edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione della pratica sanatoria sono stati quantificati nella perizia di stima in € 2.500,00 di cui si è tenuto conto nella valutazione.

**Stato di possesso:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Spese condominiali:** nessuna

**Attestazione di certificazione energetica:** in ottemperanza alla delibera di Giunta della Regione Lombardia n. IX/2555 in data 24.11.2011, l'attestato di certificazione energetica registrato al Catasto Energetico il 15.11.2023 codice identificativo 119036-001964/13 indica la classe energetica E fabbisogno di 131,69 KWh/mqa.

### **CREMONA LOTTO 2**

**Prezzo base:** € 166.100,00 (centosessantaseimilacento/00), con l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base **offerta minima** € 124.575,00 (centoventiquattromilacinquecentosettantacinque/00).

**Rilancio minimo** € 2.000 (duemila) in caso di gara.

**Appartamento** in Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62.

L'unità immobiliare risulta così composta: al piano terra: corridoio, disimpegno d'ingresso e cortile il tutto in comune con il lotto 1, servizio igienico, pertinenze abitative con scala interna di accesso al piano superiore, disimpegno, disbrigo, cantina, passaggio coperto esterno, cortile esclusivo, giardino esclusivo, porticato con rustico pertinenziale esterno; al primo piano: soggiorno-pranzo, zona cottura, disimpegno, bagno, letto. Accesso pedonale all'abitazione si accede dalla via XI Febbraio n.62 attraverso corridoio e disimpegno d'ingresso comune.

**Per mero errore di trascrizione, nel rilievo geometrico dell'abitazione riportato a pagina 48 della relazione di stima il cortile a cui si accede dal corridoio comune è stato indicato come "privato" dovendosi invece ritenere, come in effetti è, comune anche al lotto 1.**

**Identificazione catastale.** Il lotto 2 è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona, come segue: Fg. 88, mappale 516 subalterno 7, mappale 518 subalterno 6, mappale 519, cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 rendita € 511,29 piano T,1 S.C. 75,00 mq

**Confini.** L'unità immobiliare oggetto di procedura, in un sol corpo, confina: nord/ovest ragioni, mapp. 1108, 1107, 1105, 275; nord/est ragioni mapp. 275, 535; sud/ovest prima stesse ragioni e poi strada pubblica già via XI Febbraio; sud/est: ragioni mapp. 521, 1152, 1153

**Regolarità urbanistico-edilizia.** Non sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto al progetto autorizzato.

**Stato di possesso:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Spese condominiali:** nessuna.

**Attestazione di certificazione energetica:** in ottemperanza alla delibera di Giunta della Regione Lombardia n. IX/2555 in data 14.02.2022 24.11.2011, l'attestato di certificazione energetica registrato al Catasto Energetico il 14.02.2022 codice identificativo 1903600021322 indica la classe energetica G fabbisogno di 536,59 KWh/mqa.

### **CASTELVERDE LOTTO 3**

**Prezzo base:** € 163.200,00 (centosessantatremilaeduecento /00), con l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base **offerta minima** € 122.400,00 (centoventiduemilaquattrocento/00).

**Rilancio minimo** € 2.000 (duemila) in caso di gara.

**Abitazione in villa abbinata ubicata in Comune di Castelveverde (CR), via Don Ivo Azzali n°6.** Il lotto tre risulta così composto: al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno zona giorno, wc, area esclusiva d'ingresso; al primo piano due camere da letto, disimpegno zona notte, bagno, sgombero, ripostiglio, balcone; al piano interrato cantina e autorimessa

**Identificazione catastale:** Le porzioni sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelveverde, come segue:

**Abitazione:** Fg. 34 mapp. 503 subalterno 2, mappale 504, mappale 524, cat. A/2, cl. 4 vani 7 rendita € 433,82, piano S1, T, 1 Superficie Catastale 169,00 mq.

**Autorimessa :** Fg. 34 mapp. 503 subalterno 8, cat. C/6, cl. 3, 36,00 mq. rendita € 78,09 piano S1 Superficie Catastale 36,00 mq.

**Confini.** In un sol corpo: nord ragioni di cui al mapp. 506, 507, 503, 523; est strada pubblica già via Europa; sud strada pubblica già via Don Ivo Azzali; ovest ragioni di cui al mapp. 506.

**Regolarità urbanistico-edilizia.** Sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto al progetto autorizzato. Le opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi riguardano modifiche al tavolato divisorio fra il bagno e il disimpegno zona notte, nonché la posa di una porta alla base della scala interna al piano S1. I costi per la regolarizzazione della suddetta sanatoria comprendono le sanzioni di cui all'art. 6, comma 7 del DPR 380/01; i diritti di segreteria comunali; le spese tecniche per redazione pratica edilizia in sanatoria. Il totale delle spese inerente alla regolarizzazione dell'abuso edilizio ammontano ad € 2.500,00, di cui si è tenuto conto nella valutazione del lotto.

**Stato di possesso.** L'immobile è occupato, senza titolo, dal fratello dell'esecutato e tale occupazione precaria è stata autorizzata dal giudice dell'esecuzione con ordinanza del 30.6.2023 fino a diverso provvedimento, a fronte del versamento dell'indennità mensile di euro 600,00. Ad aggiudicazione definitiva sarà disposta la revoca dell'autorizzazione ad occupare l'immobile e ne sarà ordinata la liberazione.

**Spese condominiali.** Nessuna.

**Attestazione di certificazione energetica:** in ottemperanza alla delibera di Giunta della Regione Lombardia n. IX/2555 in data 14.02.2022 24.11.2011, l'attestato di certificazione energetica registrato al Catasto Energetico il 08.02.2022 codice identificativo 1902600000822 indica la classe energetica F fabbisogno di 230,44 KWh/mqa.

**Rinvio all'elaborato peritale:** Tutti i beni che costituiscono i lotti sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi con studio in Pizzighettone, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [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.publiconline.it](http://www.publiconline.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti. La presentazione delle offerte comporta la presa visione e conoscenza dell'elaborato peritale.

**Richiesta di sopralluogo.** Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita accedendo al Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità:

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

### **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.

### **A) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE**

#### **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.normativa.it](http://www.normativa.it);
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici 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 e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che **il presentatore dell'offerta telematica deve necessariamente essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno solo degli offerenti nell'ipotesi che siano più di uno o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 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 pena l'inammissibilità dall'offerta.**

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di

inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata”, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

**L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata solo se 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. Non farà dunque testo il momento dell’invio e dell’accettazione dell’offerta da parte del sistema.**

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

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all’indirizzo gara [immobiliare@astalegale.net](mailto:immobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848780013 attivo dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### A3 - CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

L’offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente). NOTA: Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ed aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell’offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l’estratto notarile della relativa delibera. In caso di aggiudicazione vi sarà l’onere di comunicare eventuali variazioni societarie). L’offerente dovrà

dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- 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.

#### A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti o formati con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale** sul conto corrente esistente presso la banca Sparkasse - Cassa di Risparmio di Bolzano con IBAN IT66 B 06045 56840 000005006149 intestato a "Tribunale di Cremona – Proc. Esecutiva n. 116/2019" con causale: "Versamento cauzione – lotto n. ...".

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta o la mancata evidenza della sua irrevocabilità in tale momento, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (in corso di validità ed aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti

all'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera. In caso di aggiudicazione vi sarà l'onere di comunicare eventuali variazioni societarie).

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A5 – 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.

### B) OFFERTE CON MODALITA' CARTACEA

#### B1 - Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, ed in regola con il bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Giavaldi in Crema, Piazza Trento e Trieste, 21, entro le ore 13 del giorno 16 LUGLIO 2026 previo appuntamento.

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il numero del lotto, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

#### B2 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (in corso di validità ed aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera. In caso di aggiudicazione vi sarà l'onere di comunicare eventuali variazioni societarie). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, compreso il numero del lotto;

- l'indicazione:

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

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

- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro il 16 NOVEMBRE 2026 (Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale);

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

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

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

### B3 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Tribunale di Cremona – Proc. Esecutiva n. 116/2019 – lotto n. ...", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (in corso di validità **ed aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera. **In caso di aggiudicazione vi sarà l'onere di comunicare eventuali variazioni societarie**).

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

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

Se l'offerta non viene presentata personalmente, ma a mezzo di procuratore speciale, questi deve essere un avvocato munito di procura notarile.

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

### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

### C1 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con tali modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in **formato cartaceo** dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con **modalità telematiche** dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà la

regolarità, validità ed efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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 sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire con una nuova vendita un ricavo superiore e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte saranno state ritenute valide ed efficaci:

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

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita ovvero **€ 2.000,00 (duemila)**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

## C2 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

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

## C3 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è fissato per il giorno **16 novembre 2026**. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

## **D) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Entro il giorno 16 novembre 2026, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Avvocato delegato Avv. Enrico Giavaldi ovvero direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs.

1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore fondiario nella misura che verrà indicata dal delegato, e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purchè nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385.

Verserà presso l'Avv. Enrico Giavaldi, Avvocato delegato, entro lo stesso termine, la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà versare presso l'Avv. Enrico Giavaldi, Avvocato delegato, oltre all'eventuale saldo prezzo anche l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (tale ultimo importo sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato e corrisponde indicativamente alla percentuale del 15% rispetto al prezzo di aggiudicazione).

Con espresa avvertenza che:

- saranno poste a carico dell'aggiudicatario, le spese e i compensi delle operazioni delegate nella misura prevista dall'art. 2 comma VII del DM Giustizia 227/2015 ovvero come previsto nel medesimo articolo, in quella diversa misura che per giustificato motivo dovesse essere disposta dal giudice dell'esecuzione;
- eventuali versamenti effettuati in misura ridotta rispetto a quanto disposto, indipendentemente dalla causale utilizzata, saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, entro il termine per l'effettuazione del saldo prezzo dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *"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 giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"*.

#### E) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

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 riduzione del prezzo), e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore **Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi di Pizzighettone**, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma quinto e 40, comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizi anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. Si fa rilevare che, per i beni oggetto della presente procedura, il perito incaricato ha riscontrato irregolarità edilizie come sopra specificate.

#### **Custode giudiziario**

È stato nominato custode degli immobili **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**, con sede in Cremona, Via delle Industrie, 20, tel. 037220200 – 0372 800347 fax 0372 458077, e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it) al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare l'immobile.

### **Modalità di pubblicità**

Il presente avviso di vendita (con le indicazioni previste dall'art. 570 c.p.c.) verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. a cura del professionista delegato come segue:

- Portale Vendite Pubbliche;
- sui 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 ;
- per estratto su Newspaper Aste Tribunale di Cremona.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio in Crema, Piazza Trento e Trieste, 21. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 27.06.2022 e successive modifiche e integrazioni. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Per tutto quanto qui non previsto trovano applicazione le norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato (Avv. Enrico Giavaldi con studio in Crema, Piazza Trento e Trieste, 21 –telefono 0373 250581 fax 0373 84241), oppure dalla Cancelleria del Tribunale, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure all' **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**, con sede in Cremona, Via delle Industrie, 20, tel. 037220200 – 0372 800347 fax 0372 458077, e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it) oppure consultando i siti internet indicati.

IL DEPOSITO TELEMATICO DEL PRESENTE ATTO, AI SENSI DELL'ART. 492, COMMA II C.P.C., VALE ANCHE QUALE COMUNICAZIONE/NOTIFICAZIONE IN CANCELLERIA AL DEBITORE ESECUTATO CHE NON HA ELETTO DOMICILIO

Crema, 30 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
(Avv. Enrico Giavaldi)