

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

TRIBUNALE DI CREMONA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. GOP AVV. NUNZIA CORINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 102/2024

Delegata, per le operazioni di vendita all'Avv. Monica Della Noce, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048 - e-mail avv.dellanoce@gmail.com PEC monica.dellanoce@crema.pecavvocati.it)

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Monica Della Noce, con studio in Soresina, Via Lombardia n. 3
- vista l'ordinanza di delega 02/07/2025 del Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Nunzia Corini;
- considerata l'asta del 22/01/2026, andata deserta;
- considerata l'asta del 21/04/2026, andata deserta;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 17 LUGLIO 2026 ALLE ORE 14.00 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3 si procederà alla vendita senza incanto CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA degli immobili pignorati – infra descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in un unico lotto composto da due immobili residenziali, un'autorimessa ed un capannone.

- **VALORE DI STIMA: Euro 424.200,00**
- **PREZZO BASE: Euro 238.612,50**
- **PREZZO MINIMO: Euro 178.959,38**
- **RILANCI MINIMI: Euro 5.000,00**

2) DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Castelverde (CR), via Bergamo n. 62, piena proprietà di:

- **A) appartamento** su due livelli, terra e primo, collegati dalla scala comune dell'edificio, composto al piano terra da: taverna, cantina, disimpegno e bagno, al piano primo da: cucina, quattro locali, bagno, due disimpegni, due ripostigli, un balcone esposto a est ed un terrazzo con affaccio a ovest; oltre ad **autorimessa** al piano terra con accesso diretto dall'abitazione.

All'appartamento spetta quota parte delle superfici e aree comuni agli immobili ricadenti sul mapp. 170, quali: l'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato), del portico d'ingresso e sul retro, del vano scala solo per la porzione ricadente sul mapp. 170 e del mapp. 209 (BCNC al mapp. 170 sub. 1, 2 e 3) di 125,00 mq. catastali; all'autorimessa spetta quota parte

dell'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato) e del mapp. 209 (BCNC al mapp. 170 sub. 1, 2 e 3) di 125,00 mq. catastali.

Quanto descritto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelverde:

- Fg. 24 **mapp. 170 sub. 1** Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale mq 232, Totale escluse aree scoperte mq 197, Rendita € 490,63, VIA BERGAMO n. 62 Piano T-1;

- Fg. 24 **mapp. 170 sub. 2** Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 24 mq, superficie catastale Totale 24 mq, Rendita € 60,74, VIA BERGAMO n. 62 Piano T.

Confini: dell'abitazione: a nord ed est: area esclusiva al mapp. 170 - a sud, mapp. 171/1 comprendente mezzo vano scala - a ovest, area esclusiva al mapp. 170;
dell'autorimessa: a nord ed est: area esclusiva al mapp. 170 - a sud e a ovest, mapp. 170/1.

- **B) appartamento** posto al secondo ed ultimo piano, accessibile tramite scala comune, **composto da tre camere, di cui una parzialmente ricadente sul mappale 170/3, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due ampi terrazzi, uno esposto a ovest di circa 22 mq e l'altro a est di circa 47 mq., quest'ultimo accessibile dal vano scala comune e, successivamente, attraversando una porzione di terrazzo di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.**

L'appartamento presenta la seguente particolarità: è frazionato in due porzioni catastalmente distinte (mappali 170/3 e 171/3), intestate a soggetti diversi, che formano di fatto un'unica unità abitativa. Di queste, **solo la porzione identificata con il mappale 170/3 è oggetto di pignoramento (e di vendita).** L'intera palazzina, comprensiva dell'unità abitativa frazionata, è dotata di certificato di agibilità n. 6484/97, rilasciato il 26.01.1998, relativo al Foglio 24, mappali 170-171. Tale certificato, agli atti pubblici, è corredato dalle schede catastali delle due porzioni dell'appartamento, che confermano la regolarità della separazione catastale e giuridica delle due porzioni della stessa unità immobiliare. **L'attuale configurazione, risultante dal pignoramento che ha interessato esclusivamente il mappale 170/3, determina una situazione in cui l'immobile pignorato (e qui venduto) risulta privo di elementi essenziali quali l'ingresso principale, la cucina e la caldaia (quest'ultima, collocata nella porzione non pignorata (mappale 171/3), alimenta, così come l'impianto elettrico, la rete idrica e di riscaldamento della porzione pignorata). L'unità immobiliare in oggetto usufruisce, pertanto, di tutte le utenze derivanti dall'appartamento contiguo non pignorato.**

Il perito aggiunge che tutte le servitù di passaggio derivano dalla configurazione originaria dell'abitazione, realizzata a cavallo dei due mappali, e non da successive modifiche, garantendo così la certezza dei diritti di passaggio.

All'**appartamento** spetta quota parte delle superfici e aree comuni agli immobili ricadenti sul mapp. 170, quali: l'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato), del portico d'ingresso e sul retro, del vano scala solo per la porzione ricadente sul mapp. 170 e del mapp. 209 (BCNC al mapp. 170 sub. 1, 2 e 3) di 125,00 mq. catastali.

Quanto descritto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelverde:

- Fg. 24 **mapp. 170 sub. 3** Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale mq 72, Totale escluse aree scoperte mq 65, Rendita € 232,41, VIA BERGAMO n. 62 Piano 2.

Confini: a nord ed est: vuoto su area esclusiva al mapp. 170 - a sud, mapp. 171/3 altra u.i.u comprendente mezzo vano scala – a ovest, vuoto su area esclusiva al mapp. 170.

Le unità poste in vendita ai punti A) e B) sono ubicate in un edificio di tre piani fuori terra, non soggetto a regime condominiale, all'interno di un'area urbanistica a destinazione "Produttiva". Occupano la metà dell'intera palazzina, la quale insiste su due mappali distinti (mapp. 170, oggetto di integrale pignoramento, e mapp. 171, non pignorato). I due mappali condividono l'accesso principale all'edificio e il vano scala, posizionato centralmente e ricadente per metà sul mappale pignorato, configurando una comunione reciproca della porzione centrale dell'edificio. La gestione e la ripartizione delle spese relative a tali parti comuni dovranno essere disciplinate attraverso un accordo con la parte non eseguita.

L'accesso, dalla strada pubblica, avviene attraverso proprietà di terzi (mapp. 210 e mapp. 171) con servitù attive di passaggio carraio e pedonale (costituite con l'Atto di Donazione accettata a rogito Dott. Giancarlo Quaini in Cremona-Crema del 23.11.1981 Rep. 829, Trascritto il 09.12.1981 RP. 5319).

- **C) Capannone artigianale** su un unico piano fuori terra, con area esclusiva, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelverde:

- Fg. 24 **mapp. 117** Cat. C/3, Cl. 3, Consistenza 950 mq, superficie catastale Totale mq 1.186, Rendita € 3.630,69, VIA BERGAMO n. 62 Piano T.

Confini: in senso orario da nord: mapp. 152, 115, 150, 158, 164, 179, 145, 153, 154, 182 e a chiudere mapp. 152.

Il capannone pignorato rappresenta una porzione di un complesso artigianale più ampio, esteso su due mappali contigui: il mappale 117 (oggetto di pignoramento) e il mappale 182 (non pignorato), di proprietà di terzi. Le due porzioni, sebbene distinte catastalmente, sono di fatto connesse a livello strutturale e costituiscono un'unica unità immobiliare, come risulta peraltro dal Certificato di Agibilità del 23.01.1998 prot. 5461/97 in cui si dichiara l'Agibilità per l'intero "capannone per attività artigianale" al Fg. 24 mapp. 117-182. L'attuale configurazione, conseguente al pignoramento del solo mappale 117, determina una situazione in cui l'immobile pignorato, pur disponendo di accessi autonomi (porte e portoni) e dalla strada pubblica tramite servitù preesistenti, è privo di servizi igienici e locali di supporto (uffici), in quanto questi ultimi sono situati nella porzione non pignorata (mappale 182). Tra le due porzioni è attualmente presente una divisione fisica rappresentata da una struttura metallica e rete.

L'immobile beneficia di una servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e per i relativi servizi tecnologici, attraverso i mappali che dal confine ovest si estendono fino a via Bergamo: mappale 182, mappale 171 e mappale 210 (bene comune non censibile del mappale 171).

- **REGOLARITA' CATASTALE:** mentre per le unità residenziali è stata riscontrata la corrispondenza tra le schede catastali e lo stato dei luoghi, NON per il capannone, per la presenza di alcune tettoie sul fronte sud. Le difformità rilevate potranno essere oggetto di aggiornamento catastale solo in seguito alla regolarizzazione edilizia e, in alternativa, qualora l'aggiudicatario opti per la rimozione delle difformità, le attuali schede catastali risulteranno conformi allo stato dei luoghi.

- **REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA/SANATORIE:** il perito evidenzia che l'abitabilità è riferita anche all'unità residenziale del secondo piano (mappale 170/3), nella sua attuale consistenza e conformazione, che non include, nel perimetro di proprietà, la porzione del medesimo piano in cui si collocano l'ingresso all'appartamento e la cucina.

Per quanto attiene alle unità abitative conclude che dall'attività di sopralluogo e dal raffronto con gli elaborati disponibili, allo stato attuale delle verifiche e sulla base della documentazione consultata, non sono emerse difformità interne che, con il grado di certezza desumibile dalle fonti informative utilizzate, richiedano immediati provvedimenti di sanatoria.

Per il capannone artigianale l'esperto rileva una difformità rispetto ai titoli autorizzativi nella presenza di alcune tettoie adiacenti alla facciata sud, in aderenza alla stessa, che interessano una superficie complessiva di circa 80 mq ed hanno un manto di copertura parzialmente in pannelli ondulati di vetroresina e parzialmente in pannelli di fibrocemento, presumibilmente contenenti fibre di amianto. La regolarizzazione è possibile in quanto, tra l'altro, rispettano la distanza di 5 metri dal confine. L'aggiudicatario potrà scegliere se procedere con la regolarizzazione o con la rimozione, ma nel primo caso dovrà eseguire la verifica dell'integrità dei pannelli di amianto secondo le disposizioni della normativa vigente (rimozione o incapsulamento). Dal perito viene ritenuto più economico procedere con una CILA "in pristino dello Stato Legittimo", il cui costo è stimato approssimativamente pari ad euro 6.300,00.

Si invita a prendere visione dei paragrafi "Regolarità edilizia-urbanistica" ed "Opere abusive ed eventuale sanabilità" alle pagine 28 e seguenti della perizia per ulteriori dettagli e precisazioni.

- **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI:** - abitazione ai piani T-1 e collegata autorimessa: oggetto di contratto di locazione a canone ritenuto vile dall'esperto, ma occupati dal debitore e dal coniuge (quest'ultimo conduttore) - abitazione al piano secondo: nel possesso di soggetto terzo, che al momento non occupa l'immobile, se non saltuariamente, sulla base di contratto di locazione non opponibile alla procedura; è già stato emesso l'ordine di liberazione, che l'IVG sta gestendo; - capannone: libero.

INFORMAZIONI FISCALI RELATIVE AL TRASFERIMENTO

Si segnala che le unità abitative sono di proprietà di persona fisica; il capannone è di proprietà di società, ma il relativo trasferimento avverrà in esenzione iva, avendo la debitrice già dichiarato di NON volersi avvalere dell'opzione per l'imposizione.

3) Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto possono depositare le offerte in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato (**vale a dire se è inferiore al prezzo minimo**);
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sotto indicata (a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma 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.

- Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche), **previo appuntamento**, dovranno essere presentate in **busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Monica Della Noce in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 16 LUGLIO 2026.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità dell'offerta soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. NON DEBBO NO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.**

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (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); il termine per il versamento del saldo prezzo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere

prodotta al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a **PEI 102/2024 TRIBUNALE DI CREMONA**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà ai sensi dell'art. 582 c.p.c. dichiarare residenza od eleggere domicilio nel comune di Cremona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c..

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere:

- * Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".
- * Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, **dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 del 16 LUGLIO 2026.**

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente intestato alla **PEI 102/2024 TRIBUNALE DI CREMONA**, acceso presso CREDITO PADANO FILIALE DI SORESINA utilizzando l'**IBAN IT 83 K 08454 57180 0000 00019722**. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto **doirà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 del bene;
- L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- nel caso di offerta presentata da una società, visura CCIAA, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta una dichiarazione in tal senso, nella quale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, 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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, da allegare all'offerta e da confermare successivamente davanti al delegato).

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 16 LUGLIO 2026 ALLE ORE 14,00**, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente **presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3**. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore

dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerte:** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La gara si effettuerà con rilanci minimi in aumento di euro 5.000,00.

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti con modalità telematica non aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

6) Versamento saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio

Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione degli immobili, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato mediante bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Credito Padano - filiale di Soresina, il saldo prezzo (al netto delle spese bancarie) e **l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, e suscettibile di eventuale adeguamento da parte del professionista delegato).**

Il mancato versamento nel termine suindicato di centoventi giorni è considerato inadempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVVOCATI.IT

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.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci. **La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**

Se il prezzo e la dichiarazione antiriciclaggio non sono depositati nel termine stabilito, 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.).

Visto l'art. 560 cpc, si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, volta a chiedere l'**attuazione dell'ordine di liberazione** da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito modulo fornito dallo stesso professionista. 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, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

7) I beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Marta Visone. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

8) EDILIZIA ED URBANISTICA: L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure, in alternativa, a mezzo e-mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, indicando necessariamente: numero RGE

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dall' Arch. Marta Visone, nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com www.publicomonline.it gestiti dalla società ASTALEGALE.NET;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 27 aprile 2026

Avv. Monica Della Noce