

Avv. Claudio Tedoldi

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare Rge 58-2025 promossa da Luzzatti Pop NPLs 2021 srl

Giudice dell'Esecuzione: GE GOP Avv. Giorgio Trotta

Delegato alla vendita: Avv. Claudio Tedoldi

\*\* \*\* \*

**AVVISO DI VENDITA**

**2o esperimento**

Il sottoscritto avv. Claudio Tedoldi con studio in Cremona, via S. Anguissola n. 22, tel. 0372-1876581 fax 0372 1969504 professionista delegato alla vendita con ordinanza in data 07.11.2025 dal Giudice della Esecuzione di Cremona GE GOP Avv. Giorgio Trotta ai sensi dell'art. 591 bis e 571 cpc,

**FISSA**

innanzi a sé, presso Ivg Cremona srl in via delle Industrie n. 20 a Cremona per il giorno **21 luglio 2026 alle ore 10:00** la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia del Geom. Pierluigi Lucchi.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di piccola cascina sita in Malagnino (Cr) loc. Malagnina n. 1, composta da casa padronale con due porzioni abitative, cortile, fienile e stalla oltre ad un appezzamento di terreno contiguo alle strutture e da due reliquati agricoli interposti tra canali d'irrigazione.

Attualmente il G.E. ha disposto la vendita di nn. due lotti su cinque:

**A- lotto n. 4):** stalla bovini a stabulazione fissa con corsia di alimentazione centrale, sala mungitura, giostra ed area cortilizia pertinenziale (paddock e vasche liquami) e piccoli reliquati agricoli privi di valore economico (fg. 9 mapp. 9 e 32) costituenti le aree racchiuse tra due fossi irrigui;

**B- lotto n. 5):** piccolo appezzamento di terreno agricolo di mq. 5.990,00 (pari a pertiche cremonesi 7,40).

Il terreno è ubicato in area agricola a circa 1 km dal Centro del Comune di Malagnino e prospetta direttamente sulla strada comunale Ronco-Malagnina già SP 26, località Malagnina.

**Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima, cui si rimanda integralmente per maggiori dettagli sugli immobili stessi**

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di vendita sono liberi.

**REGOLARITÀ URBANISTICA:**

**A- lotto 4:** la stalla non presenta l'agibilità.

Si rileva che: non sia necessaria alcuna ulteriore sanatoria.

Si rende indispensabile invece l'ottenimento dell'agibilità dei locali per la quale si dovrà provvedere alla dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica.

*E' stata accertata la presenza di amianto nelle lastre di copertura del tetto, che andranno smaltite e del cui costo è già stato tenuto conto in sede di valutazione del lotto da parte dell'esperto.*

**B- lotto 5:** nulla da segnalare.

#### **DATI CATASTALI:**

##### **A- lotto n. 4:**

Catasto fabbricati – Comune di Malagnino: fg. 9, mapp. 125, cat. D/10, piano T, r.c. € 5390,00;

Catasto terreni – Comune di Malagnino: fg. 9, mapp. 9, divisa in due parti AA e AB, sup. mq 250, reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,85

Catasto terreni- Comune di Malagnino: foglio 9, mapp. 32 divisa in due parti AA e AB superficie mq 1.270,00, reddito dominicale € 7,10, reddito agrario € 4,99.

##### **B- lotto n. 5:**

Catasto terreni - Comune di Malagnino: foglio 9, mapp. 8, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 5.990, reddito dominicale € 60,48, reddito agrario € 64,97.

#### **CONFINI:**

##### **A- lotto 4:**

- per la particella Fg.9 map 9 : a nord Fg.9 map 8; ad est Fg.9 map 167 indi la roggia Ciriotta; a sud la roggia oltre la quale Fg.9 map 31; ad ovest oltre la roggia il terreno Fg.9 mapp. 31

- per la stalla e cortile: in unico corpo: a nord Fg. 9 map 167 indi altre ragioni Fg. 9 map 161 a filo esterno muri qui esclusi; ad est prima fg.9 map 121 indi per salto rientrante a filo muro qui compreso Fg.9 map.126; a sud Fg.9 map. 121; ad ovest la roggia oltre la quale il mappale qui compreso Fg.9 map 32 indi oltre la roggia Ciriotta il Fg.9 map. 31.

##### **B- lotto 5:**

a nord pubbliche ragioni con la via Rocco-Malagnina già ex SP 26; a est prima la roggia Ciriotta Sgolizzo ed in parte col Fg.9 map 10 e Fg.9 map 167; a sud la roggia Melia Alta oltre la quale Fg.9 map 31; ad ovest la roggia Melia Bassa oltre la quale Fg.9 map 153

#### **REGOLARITA' CATASTALE:**

il perito riferisce che vi è conformità storica degli identificativi catastali tra quanto indicato attualmente e quanto indicato nel pignoramento e nell'istanza di vendita..

**PRESTAZIONE ENERGETICA:** quanto al lotto n 4 non necessaria in quanto le porzioni immobiliari rientrano tra le cause di esclusione dall'obbligo di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019.

Quanto al lotto n 5 trattasi di terreno coltivabile.

**-A) Lotto n. 4 :**

PREZZO DI STIMA: € 690.000,00

PREZZO MINIMO: € 388.200,00 (arrotondato, somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

RILANCIO: € 7.800,00 (arrotondato, ndr 2% prezzo base)

La vendita viene effettuata al **PREZZO BASE: € 517.500,00**

**-B) Lotto n. 5:**

PREZZO DI STIMA: € 50.000,00

PREZZO MINIMO: € 28.200,00 (arrotondato, somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

RILANCIO: € 570,00 (arrotondato, ndr 2% prezzo base)

La vendita viene effettuata al **PREZZO BASE: € 37.500,00**

\*\* \*\* \*

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

**A) CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**A1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICA**

operazioni preliminari 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 sullo stesso portale;

3- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

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

L'offerente è responsabile dei propri codici d'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 te-

lematica saranno effettuate dal professionista Delegato e /o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

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

**le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto ( cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso).**

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo Studio del Professionista Delegato che le riceverà, previo appuntamento telefonico allo 0372-1876581 o a mezzo email (*cltedol@libero.it*). Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il nome previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito ( che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 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 cpc, che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 cpc.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, *entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto ( cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso)*. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra ri-

chieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata la 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, 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.

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email al gestore della vendita all'indirizzo [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)

### **A3) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo ( con applicazione della marca da € 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 email dell'offerente; non è possibile intestare l'immobile a persona diversa 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 cc 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari ( dovrà essere prodotto certificato della CCIAA aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta- con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione- dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione:

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

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

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento 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 del territorio italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

#### **A4) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita Iva ( se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo email dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a persona diversa 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 cc per i casi vi 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari ( dovrà essere prodotto certificato della CCIAA aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta- con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione-dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro identificativo del lotto;

**Avv. Claudio Tedoldi**

- 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  $\frac{1}{4}$  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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento (con causale “versamento cauzione”);
  - il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la predetta cauzione;
  - le forme ed i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/ 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
  - di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini di individuare la migliore offerta.

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

**A5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a “*Tribunale di Cremona Proc. Esecutiva Rge n. 58/2025*” ( indicare il numero di RGE della procedura, nel formato “num. ruolo/ anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% 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 2o comma dell'art. 587 cpc.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea copia del certificato CCIAA ( aggiornato a non più di 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

**Avv. Claudio Tedoldi**

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

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/ presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/ 2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti 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 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 2o comma dell'art. 587 cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/ postale sul c/c n. 11407 aperto presso Banca Popolare di Sondrio Sede di Cremona, Agenzia n.1 di piazza Stradivari n. 9, 26100 Cremona - con IBAN IT24X0569611400000011407X93 (**attenzione, dal 20.04.2026 le coordinate bancarie saranno le seguenti: c/c n. 49460308 aperto presso Bper – Sede di Cremona, Agenzia n.1 di piazza Stradivari n. 9, 26100 Cremona - con IBAN ITR0538711403000049460308**) intestato a “Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 58/2025 RGE” ( indicare il numero di Rge della procedura nel formato “numero ruolo/ anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita) con causale “*versamento cauzione*”; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **Attenzione: il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.**

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata 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.

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

**A7) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

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

**A8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

**A9) 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 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 (<https://ivgcremona.it>).

Ai sensi dell'art. 571 cpc, così come confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12.04.1988 e n. 8951 del 05.05.2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2o comma dell'art. 571 cpc.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le of-

ferite sono state ritenute valide ed efficaci:

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di *due minuti dall'offerta precedente*, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto dal 3o comma dell'art. 20 D.M.32/ 2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione

#### **A10) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematica 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 su quale essa era stata addebitata ( indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

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

*L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.*

**Avv. Claudio Tedoldi**

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, se fondiario, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda avvalersi 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 la semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5o comma D.Lgs. 1.09.2993, n. 385

Verserà all'Avv. Claudio Tedoldi, Professionista Delegato, entro lo stesso termine, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, oltre alle spese ed i compensi successivi alla vendita, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione mediante due distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati a *“Tribunale di Cremona Procedura Esecutiva Rge n. 58/2025”* per l'offerente con modalità cartacea oppure mediante due distinti bonifici bancari con due disposizioni fatte sul conto della procedura a favore di: *“Tribunale di Cremona Procedura Esecutiva Rge n. 58/2025”* - codice iban: *IT74R0538711403000049460308* per l'offerente con modalità telematica con causale *“saldo prezzo”* oppure *“spese di trasferimento”*

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che saranno poste a suo carico le spese ed i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disp. att. cpc e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi sarà liquidato dal GE e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario:

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

**A12) Entro il medesimo termine di versamento del saldo prezzo** l'aggiudicatario dovrà fornire al Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. Antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.**

**B)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (*che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta*); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**C)** Ogni creditore, nel termine di 10 giorni dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza per assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese.

**D)** Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, debbono compiersi in Cancelleria, avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Claudio Tedoldi e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del professionista delegato, oppure consultando il sito internet [www.ivgcremona.it](http://www.ivgcremona.it).

**E)** Visto l'art. 560 cpc (come modificato dall'art. 18 quater L. n. 8 del 28.02.2020 di conv. D.L. 30.12.2019 n.162, l'Aggiudicatario dovrà presentare al Delegato l'istanza di cui all'art. 6. art. cit., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss cpc, anche informalmente, entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Avv. Claudio Tedoldi

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077; E-mail: info@ivgcremona.it) e che le visite all'immobile possono essere richieste gratuitamente al custode.**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

- per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte

Cremona lì, 1 aprile 2026

Il professionista delegato

(avv. Claudio Tedoldi)