

STUDIO LEGALE  
AVV. ORIANA CERIALI  
Via Bergamo 375 – 26100 Cremona  
tel e fax 0372-726650 cell. 3355927254  
e-mail:oriana.ceriali@libero.it pec:avvorianaceriali@cnfpec.it

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 43/2024 R.G.E (Cartabia)**

**Giudice dell'Esecuzione: G.o.p. Avv. Lucia Valla**

**Professionista delegato: Avv. Oriana Ceriali**

\*\*\*\*\*

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

**2° esperimento**

Il sottoscritto Avv. Oriana Ceriali, con studio in Cremona (CR), Via Bergamo 375 tel e fax 0372-726650 cell 3355927254 indirizzo pec:avvorianaceriali@cnfpec.it, professionista delegato dal G.E. al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21/11/2025, comunicata il 24/11/2025 del GE dr.ssa Lucia Valla:

- visti gli artt. 591 e 591 bis c.p.c.;
- visto il primo esperimento di vendita del 21-04-2026 andato deserto per mancanza di offerenti

**AVVISA**

che il giorno **21 luglio 2026** alle **ore 16:30** si procederà alla

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

**(art. 22, D.M. Giustizia 32/2015)**

innanzi a sè, presso la Sala delle Aste sita **in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso IVG di Cremona)** per gli offerenti che avranno depositato offerte cartacee, ovvero mediante collegamento alla piattaforma del gestore delle vendite telematiche (<https://www.ivgcremona.it>), per gli offerenti che avranno depositato le offerte telematiche, del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sui seguenti immobili, così descritti come da perizia del geom. Beluffi Riccardo, che deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, alle seguenti modalità e condizioni.

**LOTTO 1**

Il **prezzo base** è di **Euro 15.855,00= (quindicimilaottocentocinquantacinque/00)** oltre imposte di legge vigenti. Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno fare offerte inferiori sino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, pertanto il **prezzo minimo di offerta** è di **Euro 11.891,25= (undicimilaottocentonovantuno/25)** (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art 571 c.p.c.).

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 300,00= (trecento/00)**; tempo di rilancio: due minuti dall'ultima offerta.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Isola Dovarese (CR)– Vicolo Pozzo n. 1

**Appartamento** al piano terra con vano scala comune (mapp. 84 sub. 502) e cortile comune (mapp. 84 sub. 501-map. 83/503) sito nel comune di Isola Dovarese (CR) in Vicolo Pozzo n. 1.

I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, una camera da letto ed uno studiolo. La superficie commerciale è di mq. 60,40=.

L'unità immobiliare oggetto di perizia Lotto 1 è un'abitazione situata in una zona residenziale del Comune di Isola Dovarese (CR), disposta al piano terra, edificata negli anni 50-60, la tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di laterizio con solai in latero-cemento.

I locali si presentano salubri ed abitabili, seppur necessitino di opere di manutenzione. I pavimenti sono in marmittoni di graniglia, le pareti sono imbiancate al civile e tinteggiate, l'impianto elettrico è risalente all'epoca costruttiva, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento non sono presenti.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle.

L'abitazione, disabitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, i più urgenti sono, rifacimento bagno, realizzazione nuovi impianti tecnologici, sostituzione serramenti interni ed esterni, rasatura murature e tinteggiatura.

**Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima, parte integrante del presente bando, depositata in Cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente agli allegati e consultabile nel fascicolo d'ufficio dagli interessati.**

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona come segue:  
Catasto Fabbricati del Comune di **Isola Dovarese (CR)**, **foglio 5 mapp. 84 sub. 503 categoria A/3- Classe 1-Cons 4 vani Sup. Cat. 60,00 mq-Rendita € 165,27-Vicolo Pozzo n°1 Piano Terra**

### PARTI COMUNI:

**Vano scala comune** – Bene Comune Non Censibile foglio 5 map. 84 sub. 502 comune anche ad altre u.i.u.

**Cortile comune**- Bene Comune Non Censibile Foglio 5 map. 83 sub. 503-map. 84 sub. 501 comune anche ad altre u.i.u.

Si segnala che l'identificativo del Cortile Comune corretto è il Foglio 5 map. 83 sub. 503 e non il foglio 5 map. 83 sub. 504.

### ACCESSI:

**Accesso Pedonale** da Vicolo Pozzo n. 1 tramite ingresso/vano scala comune (map. 84 sub. 502)

**Ingresso carraio** da Via Cairoli n. 26 (servitù di passaggio sull'androne rag. map. 85 sub. 501 e cortile rag. map. 574)

**CONFINI in un sol corpo:**

a nord: con rag. Vicolo Pozzo

sud: prima con rag. Map. 96, poi con rag. Map. 565, poi con rag. Map. 94

ovest: prima con rag. Map. 94 sub 501 poi con salto rientrante con rag. Map. 84 sub. 501

est: prima con rag. Map. 85 poi con rag. Map. 412, poi con rag. Map. 574

**VINCOLI E ONERI:****SCARICO DELLE ACQUE (come da atti di provenienza):**

Il cortile di cui al mapp. 564-114 parte e 565 scarica le acque piovane lungo la linea dividente verso nord parallelamente al mappale n. 94 fino a raggiungere la caditoia in essere sul cortile comune di cui al mappale n. 84/501. Il cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 oltre alla suddetta caditoia, mediante cunetta aperta si scarica in nord-est passando sulle ragioni di terzi (omissis) e come queste allo scarico posto in lato sinistro dell'androne carraio. Lo scarico delle acque bianche e nere provenienti dai servizi di cui ai mappali n. 114 e n. 115 parte, con tubazioni sotterranea, attraversa il cortile parallelamente al fabbricato di cui al mappale n. 94 e sottopassando il mappale n. 83, si scarica nella fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

**SERVITU'(come da atti di provenienza):**

-attiva di passaggio gravante sul mappale 85 sub. 501 (androne) e mappale 574 (cortile)

-attiva a favore delle ragioni "omissis" di occupazione di parte della corte comune con scala fissa in ferro per accedere alla terrazza delle stesse ragioni "omissis" posta al piano primo sopra i garages esclusivi e da questa agli alloggi posti al primo piano del mappale n. 114 e n. 115 parte;

-attiva: a favore di delle ragioni "omissis" a mezzo della tubazione di scarico sottostante il cortile comune e con lo scarico delle acque piovane sia mediante caditoria e mediante cunetta scoperta.

**PATTI SPECIALI (come da atti di provenienza)**

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 è a carico della parte acquirente e della parte veditrice nella giusta metà.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del portone di ferro della Via Cairoli posto sulla proprietà "omissis", ma gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali n. 114-115 parte nn. 94-83-84, dovrà essere ripartita per 1/3 a carico "omissis" per 1/3 a carico di "omissis" e per 1/3 a carico della parte acquirente.

La tubazione di scarico che costeggia parallelamente il map. 94 è ritenuta dalla ragioni "omissis" e dalle ragioni acquirenti comune per il tratto sottostante la corte comune, il mappale n. 83, e fino al suo allaccio alla fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

Resta inteso che qualora la tubatura dovesse essere rifatta o pulita con mezzi speciali, l'onere del rifacimento e/o della sua pulizia, sarà a carico delle ragioni "omissis" e delle ragioni acquirenti in regime di metà ciascuno.

In lato nord-ovest del cortile comune, è stata interrata a cura e spese della ditta "omissis" una tubazione che attraversando il cortile comune ed i garages di cui al mappale n. 96, raggiunge la proprietà "omissis".

Esiste pertanto la servitù passiva per la ditta acquirente per l'esercizio di tale tubazione.

Attualmente la luce, sui vani scala, i campanelli, la luce del cortile, l'antenna della televisione risulta gestita da un contatore posto sulle ragioni "omissis" e riguardante le utenze comuni. Con l'anno 2003 ogni utenza dovrà provvedere a proprie cure e spese a dotarsi di contatori indipendenti per la gestione delle rispettive utenze comuni, precisando che da tale data la ditta venditrice provvederà a staccare dal contatore e dall'antenna centralizzata gli appartamenti oggetto della compravendita.

#### **SITUAZIONE CONDOMINIALE:**

Il perito segnala in perizia che, anche tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie, non è riuscito a reperire informazioni relative alla presenza o meno di un amministratore di condominio e di eventuali spese pregresse. Il perito ha, altresì, rappresentato che non risulta costituito un condominio, nè c'è un regolamento condominiale; nell'atto di compravendita del 2003, sono inseriti PATTI SPECIALI con i quali viene regolata la suddivisione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cortili comuni (84/501 e 83/504 che è in realtà l'83/503, del cancello di ferro dalla Via Cairoli e della tubazione di scarico che costeggia il mapp. 94; dette spese vengono poste in parte a carico dell'acquirente delle unità abitative poi vendute a parte eseguita oggetto della presente procedura; poichè l'atto del 2003 è richiamato dall'atto di provenienza anche per quanto riguarda la "situazione condominiale", è da ritenersi che queste spese competano in quota parte ai proprietari presenti e futuri, delle unità abitative pignorate.

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

Il perito ha aggiornato la planimetria catastale per lievi difformità.

#### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE**

Risultano depositati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 92/1971
- Concessione edilizia n. 98/1971
- Concessione edilizia n. 116/1972
- Concessione edilizia n. 124/1978 (edificio non oggetto di perizia)
- Concessione edilizia n. 191/1976 (edificio non oggetto di perizia)
- Concessione edilizia n. 5/1981 (edificio non oggetto di perizia)

-Sanatoria n. 900-900.1-900.2 del 23/04/1986 (edificio non oggetto di perizia)

- n. 3 Agibilità del 29/12/1994 (edificio non oggetto di perizia)

### **AGIBILITA' NON PRESENTE**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA-ABUSI:**

Il perito, sentito il tecnico comunale, visti gli elaborati grafici dei titoli edilizi sopra elencati, ha riscontrato che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi ed evidenziato comunque imprecisioni ed errori grafici nella quotatura delle tavole depositate in Comune rispetto a quanto rilevato.

#### **SANABILITA' E COSTI:**

Il perito ha evidenziato che gli abusi sono sanabili con pratica edilizia CILA o Scia in sanatoria (euro 1.500,00) sanzione minima (euro 1.032,00).

#### **PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Dall'attestato di prestazione energetica, redatto dal geom. Riccardo Beluffi, quale certificatore accreditato, emesso in data 13/03/2025 e valido fino al 13/03/2035 identificato con n. di prot.:190530000425, allegato alla relazione di stima e pubblicato unitamente alla medesima, risulta che l'unità abitativa di cui al Lotto 1 è nella classe energetica G, con EP gl, nren 352,80 kWh/mqanno.

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

Il Lotto 1 all'atto di sopralluogo risulta libero.

#### **ATTO DI PROVENIENZA:**

Ai fini della provenienza si precisa che il Lotto 1 e il Lotto 2 sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 21/11/2005 num. Rep. 167934/18695 notaio Rizzi Virgilio sede di Cremona trascritto il 07/12/2005 nn. 13465/7460.

### **LOTTO 2**

Il **prezzo base** è di **Euro Euro 18.417,00= (diciottomilaquattrocentodiciasette/00)**, oltre imposte di legge vigenti. Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno fare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base, pertanto il **prezzo minimo di offerta** è di **Euro 13.812,75= (tredicimilaottocentododici/75)** (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art 571 c.p.c.).

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 350,00= (trecentocinquanta/00)**; tempo di rilancio: due minuti dall'ultima offerta.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **In Comune di Isola Dovarese (CR)– Vicolo Pozzo n. 1**

**Appartamento** al piano terra con vano scala comune (map. 84 sub. 502) e cortile comune (map. 84 sub 501-map. 83/503) sito in Comune di Isola Dovarese (CR) in Vicolo Pozzo n. 1.

I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: ingresso, soggiorno, cottura, bagno, pranzo ed una camera da letto. La superficie commerciale è di mq. 70,16.

L'unità immobiliare oggetto di perizia Lotto 2 è un'abitazione situata in una zona residenziale del Comune di Isola Dovarese (CR), disposta al piano terra, edificata negli anni 50-60, la tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di laterizio con solai in latero-cemento.

I locali si presentano salubri ed abitabili, seppur necessitino di opere di manutenzione. I pavimenti sono in marmittoni di graniglia, le pareti sono imbiancate al civile e tinteggiate, l'impianto elettrico è risalente all'epoca costruttiva, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento non sono presenti. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle.

L'abitazione, disabitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, i più urgenti sono, rifacimento bagno, realizzazione nuovi impianti tecnologici, sostituzione serramenti interni ed esterni, rasatura murature e tinteggiatura.

**Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima, parte integrante del presente bando, depositata in Cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente agli allegati e consultabile nel fascicolo d'ufficio dagli interessati.**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona come segue:  
Catasto Fabbricati del Comune di **Isola Dovarese (CR)**, **foglio 5 mapp. 83 sub. 501 – foglio 5 mapp. 94 sub. 501** Categoria A/3-Classe 1-Cons. 4 vani Sup. Cat. 71,00 mq-Rendita euro 165,27-Vicolo Pozzo n. 1 Piano Terra

#### **PARTI COMUNI:**

**Vano scala comune** – Bene Comune Non Censibile foglio 5 map. 84 sub. 502 comune anche ad altre u.i.u.

**Cortile comune**- Bene Comune Non Censibile Foglio 5 map. 83 sub. 503-map. 84 sub. 501 comune anche ad altre u.i.u.

Si segnala che l'identificativo del Cortile Comune corretto è il Foglio 5 map. 83 sub. 503 e non il foglio 5 map. 83 sub. 504.

#### **ACCESSI:**

Accesso pedonale da Vicolo Pozzo n. 1 tramite ingresso/vano scala comune (map. 84 sub. 502)

#### **CONFINI in un sol corpo:**

nord: con rag. Vicolo Pozzo

sud: prima con rag. Map. 96, poi con rag. Map. 565, poi con rag. Map. 94

ovest: prima con rag. Map 93 poi con rag. Map. 82

est: prima con rag. Map. 84/503, poi con salto sporgente con rag. Map. 412, poi con rag. Map. 574

## **VINCOLI E ONERI:**

### **SCARICO DELLE ACQUE (come da atti di provenienza):**

Il cortile di cui al mapp. 564-114 parte e 565 scarica le acque piovane lungo la linea dividente verso nord parallelamente al mappale n. 94 fino a raggiungere la caditoia in essere sul cortile comune di cui al mappale n. 84/501. Il cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 oltre alla suddetta caditoia, mediante cunetta aperta si scarica in nord-est passando sulle ragioni di "omissis" e come queste allo scarico posto in lato sinistro dell'androne carraio. Lo scarico delle acque bianche e nere provenienti dai servizi di cui ai mappali n. 114 e n. 115 parte, con tubazioni sotterranea, attraversa il cortile parallelamente al fabbricato di cui al mappale n. 94 e sottopassando il mappale n. 83, si scarica nella fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

### **SERVITU'(come da atti di provenienza):**

-attiva di passaggio gravante sul mappale 85 sub. 501 (androne) e mappale 574 (cortile)

-attiva a favore delle ragioni "omissis" di occupazione di parte della corte comune con scala fissa in ferro per accedere alla terrazza delle stesse ragioni "omissis" posta al piano primo sopra i garages esclusivi e da questa agli alloggi posti al primo piano del mappale n. 114 e n. 115 parte;

-attiva: a favore di delle ragioni "omissis" a mezzo della tubazione di scarico sottostante il cortile comune e con lo scarico delle acque piovane sia mediante caditoria e mediante cunetta scoperta.

### **PATTI SPECIALI (come da atti di provenienza)**

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 è a carico della parte acquirente e della parte veditrice nella giusta metà.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del portone di ferro della Via Cairoli posto sulla proprietà "omissis", ma gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali n. 114-115 parte nn. 94-83-84, dovrà essere ripartita per 1/3 a carico "omissis", per 1/3 a carico di "omissis" e per 1/3 a carico della parte acquirente.

La tubazione di scarico che costeggia parallelamente il map. 94 è ritenuta dalle ragioni "omissis" e dalle ragioni acquirenti comune per il tratto sottostante la corte comune, il mappale n. 83, e fino al suo allaccio alla fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

Resta inteso che qualora la tubatura dovesse essere rifatta o pulita con mezzi speciali, l'onere del rifacimento e/o della sua pulizia, sarà a carico delle ragioni "omissis" e delle ragioni acquirenti in regime di metà ciascuno.

In lato nord-ovest del cortile comune, è stata interrata a cura e spese della ditta "omissis" una tubazione che attraversando il cortile comune ed i garages di cui al mappale n. 96, raggiunge la proprietà "omissis".

Esiste pertanto la servitù passiva per la ditta acquirente per l'esercizio di tale tubazione.

Attualmente la luce, sui vani scala, i campanelli, la luce del cortile, l'antenna della televisione risulta gestita da un contatore posto sulle ragioni "omissis" e riguardante le utenze comuni. Con l'anno 2003 ogni utenza dovrà provvedere a proprie cure e spese a dotarsi di contatori indipendenti per la gestione delle rispettive utenze comuni, precisando che da tale data la ditta venditrice provvederà a staccare dal contatore e dall'antenna centralizzata gli appartamenti oggetto della compravendita.

#### **SITUAZIONE CONDOMINIALE:**

Il perito segnala in perizia che, anche tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie, non è riuscito a reperire informazioni relative alla presenza o meno di un amministratore di condominio e di eventuali spese pregresse. Il perito ha, altresì, rappresentato che non risulta costituito un condominio, nè c'è un regolamento condominiale; nell'atto di compravendita del 2003, sono inseriti PATTI SPECIALI con i quali viene regolata la suddivisione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cortili comuni (84/501 e 83/504 che è in realtà l'83/503, del cancello di ferro dalla Via Cairoli e della tubazione di scarico che costeggia il mapp. 94; dette spese vengono poste in parte a carico dell'acquirente delle unità abitative poi vendute a parte eseguita oggetto della presente procedura; poichè l'atto del 2003 è richiamato dall'atto di provenienza anche per quanto riguarda la "situazione condominiale", è da ritenersi che queste spese competano in quota parte ai proprietari presenti e futuri, delle unità abitative pignorate.

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

Il perito ha aggiornato la planimetria catastale per lievi difformità.

#### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE**

Risultano depositati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 92/1971
- Concessione edilizia n. 98/1971
- Concessione edilizia n. 116/1972
- Concessione edilizia n. 124/1978 (edificio non oggetto di perizia)
- Concessione edilizia n. 191/1976 (edificio non oggetto di perizia)
- Concessione edilizia n. 5/1981 (edificio non oggetto di perizia)
- Sanatoria n. 900-900.1-900.2 del 23/04/1986 (edificio non oggetto di perizia)
- n. 3 Agibilità del 29/12/1994 (edificio non oggetto di perizia)

#### **AGIBILITA' NON PRESENTE**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA-ABUSI:**

Il perito, sentito il tecnico comunale, visti gli elaborati grafici dei titoli edilizi sopra elencati, ha rilevato che l'immobile di cui al Lotto 2 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, ha

evidenziato comunque imprecisioni ed errori grafici nelle tavole depositate in Comune rispetto a quanto rilevato.

Il perito ha segnalato, altresì, che il servizio igienico non rispetta la superficie minima di 4.00 mq pertanto è necessario ampliarlo.

#### **SANABILITA' E COSTI:**

Il perito ha evidenziato che gli abusi sono sanabili con pratica edilizia CILA o Scia in sanatoria (euro 1.500,00) sanzione minima (euro 1.032,00).

#### **PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Dall'attestato di prestazione energetica, redatto dal geom. Riccardo Beluffi, quale certificatore accreditato, emesso in data 13/03/2025 e valido fino al 13/03/2035 identificato con n. di prot.:1905300000325, allegato alla relazione di stima e pubblicato unitamente alla medesima, risulta che l'unità abitativa di cui al Lotto 2 è nella classe energetica G, con EP gl, nren 313,33 kWh/mqanno.

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

Il Lotto 2 all'atto di sopralluogo risulta libero.

#### **ATTO DI PROVENIENZA:**

Ai fini della provenienza si precisa che il Lotto 1 e il Lotto 2 sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 21/11/2005 num. Rep. 167934/18695 notaio Rizzi Virgilio sede di Cremona trascritto il 07/12/2005 nn. 13465/7460.

#### **RELAZIONE DI STIMA:**

Geom. Beluffi Riccardo - Relazione di stima datata 08/10/2025 depositata in cancelleria in data 08/10/2025 reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area 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.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) - che deve essere sempre consultata dall'offerente e alle quali 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 esso gravanti, nonchè per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria, di eventuali abusi edilizi, di spese condominiali o altro.

\*\* \*\* \*

### **3- A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](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 di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

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

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

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

**Si fa avvertenza** che ai sensi dell'art. 571 c.p.c., come precisato e confermato dalla 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 procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.**

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

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico anche al numero 3355927254, nei giorni da lunedì a venerdì (sabato e festivi esclusi) e, comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto riportata nell'avviso (e 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 avv. Oriana Ceriali in Cremona, Via Bergamo n. 375. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista o di un suo incaricato, **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, data e ora del deposito.****

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria, l'U.R.P. del Tribunale, l'Istituto Vendite Giudiziarie, il Professionista Delegato.

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

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26.2.2015, N. 32, artt. 12 e seguenti 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 c.p.c., che il presentatore dell’offerta telematica possa essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente ai sensi dell’art. 579 c.p.c..

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 per la vendita senza incanto** (e cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata nell’avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cadrà di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

**L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l’invio, la ricevuta di consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell’asta.**

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta“ digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica avente i requisiti di cui all’art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata“ seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. 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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite pubbliche o sul sito <https://www.ivgcremona.it>. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà scrivere all’indirizzo [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it) oppure contattare l’Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona al numero 0372/20200.

*Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.*

**A3 - CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA**

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

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita) codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile dell'offerente (se coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia) recapito telefonico, eventuale indirizzo mail (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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). In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, all'offerta dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. **aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Si precisa che è onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da Pubblici Elenchi o eleggere domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 149 bis c.p.c.);

- i dati identificativi del bene e del lotto 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 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 dei modi di pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. *A tal proposito si consiglia di indicare esattamente giorno, mese, anno del pagamento;*

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.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile dell'offerente (se coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia), recapito telefonico, eventuale indirizzo mail, (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia, anche per immagine, della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio rilasciata dagli altri offerenti al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Si precisa che è onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da Pubblici Elenchi o eleggere domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 149 bis c.p.c.);
- 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 nell'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. *A tal proposito si consiglia di indicare esattamente giorno, mese, anno del pagamento;*
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito telefonico 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.

#### **A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Proc. Esec. Imm. 43/2024 Trib. Cremona"**, di importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma 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.. Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.

- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati nella busta cartacea copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea, in copia autentica, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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 il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta cartacea, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina e copia autentica del provvedimento di autorizzazione;

- Allegare comunque 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 PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi per gli effetti degli artt. 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, di importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, somma 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.. Si precisa che il **versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente aperto presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.– filiale 00218 Sede di Cremona, Corso Mazzini n. 2 c/c n. 00218/0000045408796 – codice IBAN: IT 19 D 06230 11418 000045408796 intestato a “PROC. ESEC. IMM. 43 2024 TRIB. CREMONA”, con causale: “Versamento cauzione”**; 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: qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà dichiarata inefficace.**
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati nella busta cartacea copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica, in copia autentica, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta cartacea, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina e copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- Allegare comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### **A7 – IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

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

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito 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 le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti il professionista delegato presso la **Sala delle Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via delle Industrie n. 20, Cremona (CR)**,

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita 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 sopra indicato (<https://www.ivgcremona.it>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà l'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 siano state presentate più offerte criptate e analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di 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 ossia di € 400,00 per il Lotto 1 e di € 500,00 per il Lotto 2. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) 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 offerente o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita 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 per cui è presentata.

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

#### **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 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.

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

Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è pari a **120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale)**, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 569, 3 comma c.p.c. e come da ordinanza di delega. L'offerente può indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Ai fini del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico bancario/postale si considera, ai fini dell'art 569, comma 3 c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

#### **4- B) DISPOSIZIONI IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**B1-** Salvo quanto disposto al successivo punto B2), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), nonché le spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, nella misura che sarà indicata in base alla tipologia dell'acquisto, salvo conguaglio) **nel termine massimo di 120 giorni** decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (**termine non soggetto a sospensione feriale**) mediante distinti bonifici bancari/postali sul conto intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso secondo le istruzioni fornite del Professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere le ricevute dei versamenti effettuati rilasciate dal proprio istituto di credito.

**B2-** Qualora nella procedura risulti azionato un credito derivante da mutuo fondiario, sempre che non intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato nel qual caso, come da ordinanza di delega, vale quanto al punto B1), l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d.lgs. n. 385 del 1993, dovrà provvedere, nel termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o di assegnazione, a versare ai sensi dell'art. 41, 4° comma T.U.B., all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, quantificato ex art. 2855 c.c., così come sarà comunicato dal Professionista Delegato, nonché a tempestivamente depositare presso il professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Con avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'eventuale differenza tra saldo prezzo di aggiudicazione e la somma spettante ex art. 41 D.Lgs. n. 385/93 all'istituto di credito mutuante dovrà essere versata da parte dell'aggiudicatario, sempre nel suindicato termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione) e, comunque, nella misura che sarà indicata in base alla tipologia dell'acquisto, sul conto corrente della procedura esecutiva

immobiliare. L'aggiudicatario dovrà provvedere a tempestivamente consegnare al Professionista Delegato, oltre alla predetto originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, comunque le ricevute dei versamenti effettuati rilasciati dal proprio istituto di credito.

Se il prezzo non è depositato 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.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma di distribuzione (cfr. Art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. Att. C.p.c.

**L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 L. 231/2007 (c.d. Antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, con avvertimento che in caso di mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, verrà dichiarata la DECADENZA ex art. 587, primo comma, c.p.c..**

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a liquidazione giudiziale, qualora durante la procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B, il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

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

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

**5-** Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo); nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni, servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti

sulla regolarità urbanistica. In ogni caso l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai D.P.R. 6 giugno 2001 nn. 378 e 380 e al Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

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

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

**8- Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile e con atto pubblico.**

9- Il professionista delegato provvederà alla pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:  
1-pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 2-pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona"; 3- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona IVG di Cremona, con sede in 26100 - Cremona (CR), Via delle Industrie n. 20 (tel 0372-20200-800347 fax 0372-458077 e-mail: info@ivgcremona.it) è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati e potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e delle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione, nonché far visionare, ex art. 560 c.p.c., i beni in vendita ad eventuali soggetti interessati a presentare offerte di acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Professionista Delegato, avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e ss. C.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato medesimo presso il proprio studio, ove potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni di cui all'ordinanza di delega del 21/11/2025. La presentazione di offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, avv. Oriana Ceriali, dal custode giudiziario Istituto vendite Giudiziarie di Cremona IVG di Cremona (vedasi i recapiti ut supra) nonché dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.

Cremona, 28 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Oriana Ceriali

