

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

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 175/2021 R.G.E. promossa da

GUBER BANCA S.P.A.

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

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

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (1° esperimento)

con modalità telematica sincrona mista

La sottoscritta Avv. Annalisa Sinelli, con studio in -26100- Cremona in Piazza Roma n. 1 – Via Pecorari n. 1, Tel. e Fax 0372.1982188 Cell. 333.6712291 (Pec: avvannalisasinelli@cnfpec.it), Professionista Delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona **GOP Dott. ssa Nunzia Corini con ordinanza del 13.02.2023**;

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

- vista l'ordinanza del 06/03/2026;

AVVISA

che il giorno 21 luglio 2026 alle ore 17.30 in Cremona (Cr), presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via Delle Industrie n. 20 (presso I.V.G. di Cremona) si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico:

Unità immobiliare sita a Cremona in via Enrico Toti 24 nel quartiere "Po", consistente in un appartamento con box e cantina facente parte del "Condominio Toti 24". L'appartamento si trova al piano terzo ed è comunicante con il sub. 505 al piano quarto, non oggetto della presente procedura, mentre la cantina è al piano seminterrato. Il box è al piano sottostrada nella porzione di fabbricato parallela a via Lambro (via d'accesso al carraio).

L'appartamento aggetta verso il cortile comune per tre lati ed è composto dall'ingresso con scala comunicante verso il sub. 505, un bagno privo di doccia, una cucina abitabile

ed un grande locale (eventualmente divisibile) in modo da ottenere almeno due stanze da letto doppie, due lunghi balconi costeggiano i lati di nord e sud. I pavimenti sono in gres porcellanato e marmo, i serramenti in legno con tapparelle dotati di vetrocamera e zanzariere. E' presente un camino nel locale più grande non in uso in quanto da mettere a norma.

Quota di comproprietà degli spazi comuni di condominio: 77,83 millesimi (71,50 appartamento + 6,33 box)

DIRITTO PIGNORATO

Piena proprietà di cui ½ di nuda proprietà e ½ di usufrutto sul Fg. 99, part. 181, sub. 504 e Fg. 99, part. 181, sub. 8, derivante da provvedimento divisionale Tribunale di Cremona cronol. 3051/2025 del 08/07/2025 trascritto in data 07/08/2025 ai nn. reg. gen. 7879 e reg. part. 5548

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Discreto.

CONFINI

Confini dell'appartamento:

a nord: vuoto su cortile comune (mapp. 158);

a est: vuoto su cortile comune, scala comune e sub. 505;

a sud: sub. 505 e vuoto su cortile comune (mapp. 158);

a ovest: vuoto su cortile comune (mapp. 158).

Confini della cantina (h. 389):

a nord: cortile comune (mapp. 158);

a est: sub. 17;

a sud: corridoio comune;

a ovest: 20.

Confini del box

a nord: corridoio comune;

a est: sub.7;

a sud: cortile comune (mapp. 158);

a ovest: cortile comune (mapp. 158).

DATI CATASTALI

Appartamento:

Fg. 99, part. 181, sub 504, cat. A/2, z.c. 2, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 133 mq, tot. Escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 596,51, via Enrico Toti n. 24, Piano 3 -S1

Autorimessa

Fg. 99, part. 181, sub 8 Cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. cat. totale 18 mq, rendita € 57,64, via Lambro CM, Piano T

REGOLARITA' CATASTALE

Regolare.

REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

L'appartamento sub. 504 NON è regolare dal punto di vista edilizio (si segnala che la porta del garage è spostata di circa un metro rispetto al disegno, legata ad una diversa distribuzione delle parti comuni). L'esperto ritiene che le difformità descritte (box + cantina) siano state realizzate durante la costruzione e che la sanatoria sia soggetta a sanzione pecuniaria di 1032,00 € (art. 34 ter, comma 5, del D.P.R. 380/2001). Alla sanzione vanno aggiunti € 70,00 di diritti di segreteria per la SCIA in sanatoria, 1.649,44 € di spese tecniche professionali compresi gli accessori di legge (ipotesi).

L'ultimo stato legittimo dell'immobile reperito rappresenta ancora le due unità immobiliari unite (sub. 504 + sub. 505), **pertanto sarà onere dell'aggiudicatario, con delega della proprietà confinante titolare dell'attuale stato legittimo, presentare una CILA di frazionamento con conseguente SCIA di agibilità ai seguenti costi:** € 50,00 di diritti di segreteria per la CILA di frazionamento, € 70,00 € di diritti di segreteria per la richiesta di agibilità, € 400,00 di dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico e € 300,00 per quello idrosanitario (entrambi per la richiesta di agibilità), € 2.030,08 di spese tecniche professionali compresi gli accessori di legge (ipotesi) . Si noti bene che l'effettiva divisione fisica in due appartamenti autonomi (realizzazione di tavolato divisorio – 550 €, demolizione scala – 770 €, realizzazione doccia nel bene oggetto - 1.375 € + 880 €, allaccio di un nuovo contatore del gas nel sub. 504 e di un nuovo contatore elettrico e relativi collegamenti negli appartamenti) comporterà **dei costi che vengono rappresentati e riportati a corpo stimati in € 10.677,52** alcuni dei quali conteggiati al 50% poiché da dividere con la proprietà del sub. 505. **Competerà all'aggiudicatario la decisione se dividere o meno il grande locale open space e sull'entità dei costi da sostenere in base al proprio progetto.**

Tutti i costi sopra riportati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima al § XI ai quali si rimanda, sono stati quantificati solo presupponendo il buon esito della sanatoria, e in assenza dei pareri preventivi in merito da parte degli uffici tecnici competenti, e fatti salvi futuri cambiamenti normativi, oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato degli impianti (per la segnalazione certificata di

agibilità)

ONERI CONDOMINIALI

L'importo annuo di gestione in base al bilancio preventivo del 2025 è stimabile in media a circa 1.750,00 euro, mentre in base al bilancio consuntivo del 2024 l'importo annuo è di circa 1.400,00 euro. Il bilancio delle spese dell'annualità precedente presenta tutte le spese pagate.

Al momento della redazione della perizia di stima non risultano deliberate spese straordinarie che prevedano benefici fiscali.

Il Condominio è unico e non è parte costituente un super Condominio.

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo dell'esperto risultava nel godimento dell'esecutato e della sua famiglia.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ape redatto in data 21/01/2026 - codice identificativo n. 1903600006226, classe energetica G Ep gl, nren: 371,77 kWh/m²a -scadenza 26/01/2036. Tecnico certificatore Benedetta Mezzadri.

PROVENIENZA

- atto tra vivi di compravendita del 18/12/1990, Rep. 26032/9979 Notaio Umberto Ponti, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 07/01/1991 al n. 67 serie 1V pubblici, trascritto a Cremona il 07/01/1991 ai nn. Reg. Gen. 168 Reg. Part. 126;

- atto tra vivi di donazione del 22/12/2020, Rep. 2230/1679 Notaio Giovanni Colombani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 22/12/2020 al numero 14520 serie 1T, trascritto a Cremona il 23/12/2020 ai nn. Reg. Gen. 9866 Reg. Part. 6879, della nuda proprietà con riserva di usufrutto;

- decreto di divisione giudiziale del 08/07/2025 numero 3051/2025, rep. 699/2025 Tribunale di Cremona, trascritto in data 07/08/2025 ai nn. reg- gen. 7879 e reg. part. 5548

IPOTECHE e PIGNORAMENTI

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Architetto Benedetta Mezzadri. Relazione di stima depositata telematicamente in Cancelleria il 26/01/2026

*** **

PREZZO DI STIMA: € 98.600,00 (diconsi euro novantottomilaseicento/00)

La vendita viene fatta in un unico lotto al PREZZO BASE di € 98.600,00 (diconsi euro novantottomilaseicento/00)

PREZZO MINIMO: € 73.950,00 (diconsi euro settantatremilanovecentocinquanta/00)

(somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00) (ndr 2%)

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it
- 4) la lettura del “*Manuale utente*” per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 – MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- IN FORMATO CARTACEO, oppure

- CON MODALITA' TELEMATICHE.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico anche contattando l'utenza cellulare 333.6712291, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 20/07/2026 a pena di inefficacia.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Annalisa Sinelli che le riceverà.** Sulla busta devono essere indicati **soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel *“Manuale Utente”* pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 del c.p.c..

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre la data del 20/07/2026 ore 13:00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari, a pena di inefficacia.

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

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della

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

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.it>.

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

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all’indirizzo <http://ivgcremona.it> oppure contattare I.V.G. Istituto di vendite giudiziarie al numero telefonico 0372/20200.

A3 – CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA

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

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

1.b) Se l’offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. qualora ne sussistano i presupposti);

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

1.d) Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della

C.C.I.A.A. in corso di validità **aggiornato al massimo ad un mese prima della data di deposito dell'offerta** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

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

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) il numero della procedura esecutiva alla quale si vuol partecipare;

4) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

5) l'indicazione: del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c.; dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto; delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento; di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

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

A4 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità e Codice Fiscale dell'offerente, nella stessa busta, a pena di inefficacia, **un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito, o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)** intestato a "**Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 175/2021 RGE**" (indicare il numero di r.g.e. della procedura, nel formato "numero ruolo/anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo

nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

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

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

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

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

A5 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

1.b) Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. per i casi ivi disciplinati);

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

1.d) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità **aggiornato al massimo ad un mese prima della data di deposito dell'offerta** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

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

3) L'offerente dovrà indicare:

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

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

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

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

- 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 art. 46, 47 e 76 del D.p.r. 445/2000, attestante la veridicità di quanto

dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 175/2021 n. 45121436 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma, Sede di Cremona, Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona con IBAN IT36M0623011418000045121436** con causale **“Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 175/2021 RGE – Versamento cauzione”** (indicare il numero di R.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo / anno ruolo”, rilevabili dall'avviso di vendita), **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà esclusa.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica **la copia del certificato CCLAA (aggiornato a non più di un mese prima la data di deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.**

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

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

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

A7 – INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

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

A8 - IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

A9- COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

A10 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso I.V.G.).

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

Pertanto,

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

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<http://ivgcremona.it>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 del c.p.c..

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione

telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

a) Qualora sia formulata un'unica offerta telematica e/o cartacea: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non 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 del c.p.c..

b) Qualora siano formulate una pluralità di offerte telematiche e/o cartacee, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da **€ 2.000,00** (diconsi euro duemila/00) ognuno entro **due minuti dall'offerta precedente**.

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

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

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

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, si terrà conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta delle cauzioni prestate, delle forme e modi e

tempi di pagamento, delle garanzie prestate.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ex art. 573 c.p.c..

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché dagli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche e cartacee al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

A11 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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

A12- TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

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

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 del d. lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, su indicazione dei conteggi

forniti dal delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti effettuati. Con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento, ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nel caso in cui non si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'assegnazione, dovranno versare sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 175/2021 n. 45121436 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma, Sede di Cremona, Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona con IBAN IT36M0623011418000045121436** il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% (spese forfettarie) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Imm. RGE N. 175/2021 n. 45121436 aperto presso CA - Credit Agricole Cariparma Filiale 218 di via Mazzini n. 2, -26100- Cremona**, con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al delegato le ricevute dei versamenti effettuati.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 del c.p.c.;

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.u.b. e 51 l.f., 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 l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 del c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato all'aggiudicatario o all'assegnatario.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 del c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario: nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2° del c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 del c.p.c..

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta).

La vendita è a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D. L. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per 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 dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli 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, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Si avverte, altresì, l'aggiudicatario che l'istanza volta a chiedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560, comma 6, c.p.c., l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c., dovrà

essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto di vendite Giudiziarie I.V.G. di Cremona con sede in Via delle Industrie n. 20 è stato nominato custode giudiziario del bene pignorato ed è a disposizione degli offerenti per visionare l'immobile. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti (tel 0372.20200 800347 fax 0372 458077) e-mail visite@ivgcremona.it. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 del c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva 175/2021 r.g.e..

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui **all'ordinanza di delega del 13.02.2023**.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Cremona, 28 aprile 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Annalisa Sinelli