

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n. 5/2024 R.G.E. promossa da:

BANCA CREMASCA E MANTOVANA - Credito cooperativo - Società cooperativa, con l'Avv. Mario Palmieri

Giudice dell'esecuzione: Avv. Claudia Calubini

Delegato alla vendita: Avv. Gloria Cantoni

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA V ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Gloria Cantoni, con studio in Crema (CR) via G. Matteotti n. 46, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione con ordinanza di delega emessa in data 08.11.2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

- dato atto che la quarta vendita senza incanto del Lotto 3 del compendio immobiliare pignorato fissata per il giorno 23.04.2026 è andata deserta;

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

AVVISA

che il giorno **22.07.2026 alle ore 15.30** presso la **Sala d'Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n. 4, Ripalta Cremasca (CR)** per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet **<http://ivgcrema.fallcoaste.it>** per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà (1/1) sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO 3 **Negoziò:** prezzo base € **36.892,96** (euro trentaseimilaottocentonovantadue/96), offerta minima € **27.669,72** (euro ventisettemilaseicentosessantanove/72) - Rilancio minimo € **1.500,00** (euro

millecinquecento/00) in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).

*** **** ***

NEGOZIO (Generi Alimentari)

Dati immobiliari: in Comune di Sergnano (CR), in via Giuseppe Eugenio Conti n. 18, negozio (generi alimentari) posto al piano terra di uno stabile di due piani fuori terra con sottotetto ed area cortilizia esclusiva.

Prospetta a lato ovest su una piazzola (graffata al negozio) ove trovano posto 4 parcheggi, di cui uno per diversamente abili.

L'unità comprende l'area accessibile al pubblico, oltre un deposito provvisto di spogliatoio, servizio igienico ed un'area destinata alla preparazione di alimenti sulla parte retrostante.

La superficie calpestabile è di 106,60 mq (altezza 3,45 m), del deposito 27,65 mq (altezza 3,45 m) e dell'ultimo vano di 11,76 mq (altezza 2,80 m).

Dal negozio si accede anche al vano scala che porta ai piani superiori e al cortile comune posto a lato est del fabbricato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: si sollevano dubbi sull'efficacia dell'impianto di climatizzazione.

Identificazione catastale: Comune di Sergnano (CR), Foglio 12, Part. 382, Sub 3, cat. C/1, classe 2, consistenza 135 mq, superficie catastale mq 172 mq, rendita € 2.168,34.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: foglio 12, part. 383 sub 1 (bene comune non censibile).

Confini: **NORD:** particella 381 e cortile comune di cui alla particella 383 **EST:** cortile comune di cui alla particella 383, vano scala comune, particella 384 sub 3 **SUD:** spazio graffato alla particella 382 **OVEST:** spazio graffato alla particella 382.

Stato di possesso: utilizzato dal debitore.

Eventuale ordine di liberazione: con riferimento a questo lotto, in data 22.11.2024 è stato emesso Ordine di liberazione dal Giudice dell'Esecuzione.

Tuttavia, sulla scorta delle osservazioni rese dall'IVG di Crema in qualità di Custode in ordine alla necessità di sostenere spese per l'esecuzione dell'ordine di liberazione (relazione del 09.12.2024), nonché delle successive note del creditore, il GE ha sospeso l'ordine di liberazione con provvedimento del 20.12.2024.

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

Si avvisa e si fa avvertenza all'aggiudicatario che visto l'art. 560 c.p.c., l'istanza di cui al comma 8 cit. art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. cpc, dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Attestato di prestazione energetica: l'unità è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo. Risulta mancante la documentazione comprovante la regolarità della manutenzione prevista dalla normativa. In Regione Lombardia questa circostanza non permette la redazione della certificazione energetica. Pertanto, nella stima, l'immobile è stato considerato nella peggiore delle classi energetiche previste.

Oneri condominiali: nulla

Estremi di provenienza: al debitore l'intero diritto di nuda proprietà, a *omissis* e *omissis* la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto degli immobili Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 3 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 4, Particella 384 Sub. 3, Particella 384 Sub 5, diritti spettanti su ente comune p.lla 383 sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1982 Numero di repertorio 8544 Notaio VINCENZO SCALI trascritto il 19/08/1982 nn. 7138/5023.

N.B. Gli usufruttuari sono deceduti rispettivamente in data 16/11/2004 ed in data 22/06/2019.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, Ing. Renato Latella, reperibile sul portale del ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, con sede in Ripalta Cremasca, (CR), via V. Veneto n. 4, tel. 0373.80250, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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) accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27.06.2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2015 n. 132;
- 2) lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile, altresì, oltre che sul portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
- 3) lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ) e sul Portale dei servizi Telematico del Ministero.
- 4) presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del gestore delle vendite telematiche.

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

e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate - a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico - entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), presso lo studio del professionista delegato Avv. Gloria Cantoni, in Crema (CR), via G. Matteotti n. 46. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. del 26.02.2015 n. 32 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 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.

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.

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, **entro e non oltre le ore 13.00** del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto riportata nell'avviso (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta.**

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

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

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'avvio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica 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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati e 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 certificata 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 telematiche.

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 aste@fallco.it oppure contattando il call - center al numero 0444346211.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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, residenza, 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 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, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. qualora ne esistano i presupposti).

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente).

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

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

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

- l'indicazione:

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

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

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario). A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;

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

e) 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.

f) 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 tempestivamente 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 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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), dovrà contenere:

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), 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, poichè l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. qualora ne esistano i presupposti).

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del giudice tutelare.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di 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 aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12.04.1988 e n. 8951 del 05.05.2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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;
- i) 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;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) 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 specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- l) 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;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, 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;

n) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;

o) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

p) nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia 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 tempestivamente al professionista delegato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

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, fotocopia del codice fiscale, certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegar certificato da cui si evinca il regime patrimoniale dei coniugi nonché esclusivamente **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 PEI n. 5/2024", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^a comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta), con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) 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 la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

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

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e del codice fiscale dell'offerente/presentatore;

- certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi;

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c. Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso banca **Sparkasse - Cassa di Risparmio di Bolzano - con IBAN IT87 S060 4556 8400 0000 5006 025 intestato a "Tribunale di Cremona PEI n. 5/2024"** con causale: **"Versamento cauzione"**; al fine di consentire l'accredito della cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) 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 la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in

favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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 MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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.

Pertanto,

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

- coloro che hanno presentato l'offerta con **modalità telematiche** dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita

telematica sopra indicato, 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 c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide criptate o analogiche, il professionista 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 professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. 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 i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione 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 al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che 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 può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano presentato 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 quando il creditore precedente 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 SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso. Si precisa che il termine NON è soggetto a sospensione feriale e che al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso di proceda per un credito fondiario, 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. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 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, per capitale, interessi accessori, su indicazione di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

Entro i 10 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. In caso di mancato versamento del saldo 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 c.p.c.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F. il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve entro 3 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 la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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

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

Gli oneri fiscali, spese e compensi discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 50, 3 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.

Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario, se l'immobile non è già libero, dovrà presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. che prevede che "Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento".

2. ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21.11.2007, n. 231 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

3. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale cioè l'avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec della documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

4. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5. CARATTERISTICHE DELLA VENDITA.

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato l'art. 46 del DPR 06.06.2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avv. Gloria Cantoni e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione non già contenuta nel presente avviso gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Cremona, ovvero il Custode

Giudiziario o lo studio del Professionista Delegato telefonicamente, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it

6. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23.12.2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazione della Legge n. 49 dell'08.04.2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

**** ***** ****

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 590 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 1) 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, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

*** ***** ***

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, della sua integrazione e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Crema - Cremona, 28.04.2026.

Il professionista delegato

Avv. Gloria Cantoni