

TRIBUNALE DI CREMONA
AVVISO DI VENDITA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 164/2025

Promossa da INTRUM ITALY

contro

OMISSIS

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. **Paolo Stella Monfredini**, dottore commercialista con studio in via Colletta, n. 10 a Cremona

VISTO

il provvedimento del 30 marzo 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati costituiti da lotto unico ubicato in Corte de Cortesi con Cignone (CR) in Via Piave, 5.

Trattasi di casa autonoma di civile abitazione di piani due fuori terra, in mediocre stato di conservazione, con annessa piccola area cortilizia.

L'immobile è composto al piano terra da un box con accesso dalla via Piave e da due ampi locali di sgombero di cui uno contenente la caldaia e da un piccolo locale sottoscala.

Dal locale di maggior dimensioni tramite una scala in muratura si accede al piano Primo dove si sviluppa l'appartamento, raggiungibile anche dall'esterno tramite la scala principale posta fronte via Piave.

Completano l'immobile due balconi di cui uno prospettante la via Piave e l'altro la piccola area cortilizia interna alla cui estremità c'è un piccolo sgabuzzino con tetto in eternit parzialmente crollato.

Dati catastali

A seguito delle discordanze planimetriche catastali accertate nel sopralluogo del 04/12/2025 il perito estimatore ha presentato alla Agenzia delle Entrate di Cremona Uffici Territorio la variazione DOCFA la cui registrazione ha comportato i seguenti nuovi identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, in Corte de Cortesi con Cignone (D056) (CR)

1) Fg. 8, particella 346 subalterno 1 categ. A/3, cl. 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale 150, superficie catastale escluso aree scoperte 144, Rendita 247,90 Euro, via PIAVE n. 5, Piano T-1.

2) Fg. 8, particella 346 subalterno 2 categ. C/6, cl. 1 consistenza 18 mq, superficie totale 21 mq, Rendita 23,24 euro, via PIAVE n. 5 piano T.

Confini: in un solo corpo dell'intero fabbricato: a nord a filo esterno muro di fabbrica qui compreso altre ragioni con l'area di cui al fg 8 map 638 indi per salto a sporgere altre ragioni l'area di cui al fg 8 map 639; ad est in linea retta a filo di muro di cinta e paramento esterno fabbricati di altre ragioni al foglio 8 coi mappali 347 e 348; a sud con linea non materializzata le pubbliche ragioni con la via Piave; ad ovest con linea spezzata prima a paramento esterno muro di fabbrica qui compreso le altre ragioni col fg 8 map 345 indi per salto rientrante altre ragioni al fg 8 map 638.

TITOLI EDILIZIO-URBANISTICI

In relazione alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile si rinvia alla perizia tecnico estimativa del Geom. Pierluigi Lucchi.

L'immobile risulta essere stato edificato e successivamente riformato in forza dei seguenti provvedimenti edili:

- 1.) Concessione Edilizia n. 70 del 06/05/1968
- 2.) Agibilità del 29/10/1969
- 3.) D.I.A. n. 13/04 del 28/05/2004 prot. 1703 (opere interne al P.T.)
- 4.) fine lavori in data 19/06/2007

A seguito del sopralluogo effettuato, esaminati i provvedimenti edili sopra elencati il perito ha accertato una leggera difformità del posizionamento dei tavolati interni per cui si ritiene necessaria una pratica di sanatoria ai sensi della vigente normativa edilizia (ex art 36 DPR 380/2001 e s.m.i.). Il perito ha stimato i costi di sanatoria in €7.200,00.

PRESENZA DI RIFIUTI

La copertura del fabbricato principale è costituita da lastre in Cemento Amianto (Eternit) per cui questa andrà bonificata. La superficie stimata di tale manto è di circa $((15,65 \times 6,20) + (3 \times 7,15)) \times 1,1 = 130 \text{ mq}$

I costi per la bonifica ed il conseguente rifacimento della copertura sono orientativamente stimati dal perito in €24.350,00 +IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono occupati da uno degli esecutati con la sua famiglia.

Non esiste contratto di locazione e/o comodato d'uso

CONDOMINIO

L'immobile non è inserito in condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'APE (Attestato di Certificazione Energetica), redatto dal Geom. Andrea Cozzoli, riportante codice identificativo n. 1903200000226 del 2/2/2026 valido sino al 2/2/2036, Cl. En. "G" indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 446,72 kWh/m²a.

CONSIDERATO

che con ordinanza del 30/3/2026 il Giudice dell'Esecuzione GOT avv. Nunzia Corini ha disposto la vendita dei beni pignorati secondo la modalità telematica sincrona mista;

DA' AVVISO CHE

gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva verranno posti in vendita con la modalità della

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

innanzi al Professionista Delegato, **presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20, il giorno 23 luglio 2026, ore 11.00** con prezzo base:

Lotto unico: euro 43.408,44 (quarantatremilaquattrocento/44) e con rilancio minimo di euro 850,00 (ottocentocinquanta/00).

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., i potenziali acquirenti **potranno presentare offerte inferiori sino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.**

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Pierluigi Lucchi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con l'avvertimento che l'istanza di cui al comma 6 art. 560 c.p.c. volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo;
- Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- **in formato cartaceo (analogico), oppure**

- con modalità telematiche.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13.00** del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista delegato dott. Paolo Stella Monfredini, a Cremona, in via Colletta, n. 10. 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.

All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o Vaglia postale circolare (colore rosa), a pena di inefficacia, intestato alla “Proc. Esecutiva Imm. RGE n. 164/2025” pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

L'offerta d'acquisto, sottoscritta dall'offerente, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o eventuale Partita IVA, lo stato civile e un recapito telefonico, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa qualora la tipologia dell'immobile lo permettesse; nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario alternativamente che sia allegata all'offerta la dichiarazione prevista dall'Art. 179 c.c. (qualora ne sussistano i presupposti) resa dall'altro coniuge innanzi a notaio, oppure, se successiva all'aggiudicazione, tale dichiarazione sia resa comparendo

davanti al professionista delegato; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e P.IVA) e dovrà essere prodotta visura/certificato camerale in corso di validità aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta (con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui risultino la costituzione della Società ed i poteri conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato**, a pena di inefficacia ed esclusione, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c.;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine, perentorio, di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'indicazione del nominativo dell'Istituto Bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- g) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;
- h) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 del Tribunale.

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.

Salvo quanto previsto dall'Art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo restando quanto sopra, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta presentata in busta chiusa (modalità cartacea) dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA in corso di validità aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta (con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui risultino la costituzione della Società ed i poteri conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; 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 soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o Vaglia postale circolare (colore rosa), a pena di inefficacia, intestato a "Proc. Esecutiva Imm. RGE n. 164/2025" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

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 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 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 sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo 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 all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il presentatore dell'offerta telematica può 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 certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 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. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- a) 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare all'offerta la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. resa dal coniuge davanti a notaio, per i casi disciplinati da tale norma. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri [dovrà essere prodotta visura/certificato camerale in corso di validità aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, da cui risultino la costituzione della Società ed i poteri conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri]. 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. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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. n. 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 del Tribunale.

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.

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. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il numero 0444 346211.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche che indicano un prezzo di acquisto inferiore al prezzo come sopra determinato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale/certificato CCIAA in corso di validità aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta (con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione), da cui risultino la costituzione della Società e i poteri conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; 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 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;

- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- il versamento della cauzione deve essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso IT88S053871140000004744442 con causale: "Versamento cauzione";

Attenzione: se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

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 (www.fallcoaste.it). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita www.fallcoaste.it, mentre coloro che avranno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona in Cremona Via delle Industrie n. 20.

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. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

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

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- sull'offerta il professionista delegato procede ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577 c.p.c;
- se vi sono più offerte, il professionista delegato alla vendita invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'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. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Se sono state presentate istanze di

assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Allo stesso modo se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita quando sono presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci 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 III° comma dell'art. 20 del D.M. n.32/2015.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.

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 utilizzato per il versamento della cauzione.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta) sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.**

Oltre al prezzo dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario anche le imposte di registrazione, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento e il compenso

liquidato al professionista delegato alla vendita per la fase di trasferimento. Pertanto, onde consentire gli adempimenti successivi alla vendita, l'offerente resosi aggiudicatario dovrà versare oltre al saldo prezzo e nello stesso termine un importo forfettariamente stabilito nel 15% del prezzo di vendita, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale eccedenza versata.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385 del 1993 dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante nel termine di **120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dall'aggiudicazione o assegnazione**, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interesse e accessori (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al Professionista delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma). Tale mancato versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 cpc. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. Qualora durante l'esecuzione della presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli articoli 41 TUB e 51 LF, 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.

Si evidenzia che l'aggiudicatario può provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'articolo 585 c.p.c. In particolare, se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della

procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto e il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Ai sensi dell'art. 585 co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, deve, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le spese relative al trasferimento dell'immobile (registrazione, trascrizione e voltura catastale, compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento).

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d. l. 30 dicembre 2019, n. 162, si evidenzia che l'istanza di cui al comma 6, cit. articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata dall'aggiudicatario, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge e qualora possibile, 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 modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire 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 dicembre 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.

Si precisa che l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 DL n. 231/2007 (cd. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

CUSTODIA

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (Istituto Vendite Giudiziarie Srl), via delle Industrie 20, tel. 0372/20200, fax. 0373/458077, E-mail: info@ivgcremona.it, sito internet: <http://www.ivgcremona.it/>, al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione, gratuitamente, degli 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>).

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso sarà reso pubblico 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 (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati) gestito dal Ministero della Giustizia (raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cremona, lì 21 aprile 2026

Il Professionista delegato
dott. Paolo Stella Monfredini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Stella Monfredini', is written over a thin horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.