

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: 25/2015 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO SPA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.T. avv. CLAUDIA CALUBINI

DELEGATO: Rag. Barbara Manfredini

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
(IX Esperimento lotto 6)**

La sottoscritta rag. Barbara Manfredini con Studio in Cremona, Via Milano, n. 5 (tel. 340-9637765 – email info@studiomanfredini.com - PEC barbara.manfredini@commercialisticr.it) professionista, iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Cremona al n. 225, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva R.G. n. 25/2015, con ordinanza del 05.05.2017, comunicata in data 23.05.2017 visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

- vista l'ordinanza del giorno 05 maggio 2017 e del 27 settembre 2019;
- preso atto del versamento dell'assegno recante l'importo di euro 5.000 a titolo di fondo spese, ritirato dalla sottoscritta rag. Barbara Manfredini, sul conto corrente intestato alla procedura;
- letta la perizia di stima redatta dall'esperto Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi;
- viste le linee guida pubblicate sul sito internet del Tribunale di Cremona;
- visto il DM 26 febbraio 2015, n. 32;
- visto il DL 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni nella L.6 agosto 2015 n. 132;
- visti gli artt. 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **23 LUGLIO 2026 ORE 16.30** presso la **Sala d'Asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG)** sita in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20 per gli offerenti con modalità analogica e all'interno del portale del Gestore della Vendita telematica (<http://ivgcremona.fallcoaste.it>) per gli offerenti in modalità telematica, si procederà avanti al Professionista Delegato al terzo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

di un complesso rurale nel comune di Grumello Cremonese (Cr), Cascina San Martino n. 1, composto da un fabbricato a corte chiusa suddiviso fra casa padronale, case rurali (ex contadini), locali accessori (es stalla, porticati, fienili, ecc.) e da una stalla isolata esterna, con relativi locali accessori (magazzino, ex sala mungitura, ecc.) e silos.

La vendita avrà luogo in sei lotti qui di seguito descritti:

Lotto 6: ristorante/agriturismo (ex stalla ed ex fienile) disposto su due piani fuori terra (mapp. 27/508) stanze pertinenziali all'agriturismo originariamente ex (mapp. casa contadina 27/509).

LOTTO 6 - Ristorante/agriturismo (ex stalla ed ex fienile) disposto su due piani fuori terra (mapp. 27/508) stanze pertinenziali all'agriturismo originariamente ex (mapp. casa contadina 27/509)

Il prezzo base è di Euro 82.706,01 – oltre imposte di legge vigenti;
il prezzo minimo è di Euro 62.070,01;
i rilanci minimi sono di Euro 5.000,00.

Prezzo base, come individuato nella perizia di stima ridotto nella misura di un quarto a seguito dei vari esperimenti, è di **€ 82.706,01** (euro ottantaduemilasettecentosei/01). Si avvisa che l'offerta potrà essere inferiore fino a un quarto del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, pertanto potrà essere ammissibile un'offerta minima di partecipazione.

Offerta minima di partecipazione: € 62.070,01 che, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo, nel caso di più istanze di partecipazione, cartacee e/o telematiche: **€ 5.000,00.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - ristorante/agriturismo (ex stalla ed ex fienile) disposto su due piani fuori terra (mapp. 27/508)

Piena proprietà di fabbricato ex rurale, riconvertito in ristorante/agriturismo, oggi dismesso, si trova all'interno del complesso edificato a corte chiusa "San Martino" sito in Grumello Cremonese (Cr) Strada Provinciale n. 47, così composto:

- piano terra: ingresso, sala pranzo, cucina, dispensa, anti-bagno/spogliatori e servizio igienico per il personale, antibagno e n. 2 servizi igienici per il pubblico, n. 2 porticati;
- primo piano: sala ricevimenti, sala multifunzionale, disimpegno, n. 3 servizi igienici con antibagno, locale di servizio, ballatoio d'ingresso in arrivo dalla scala esterna coperta, terrazza coperta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

- Foglio 10 mappale 27 subalterno 508, categoria D/10 rendita euro 2.852,00 piano T,1.

CONFINI

- Nord: beni di cui al mapp. 27/507;
- Sud: beni di cui al mapp. 27/502 e successivamente 27/507;
- Est: beni di cui al mapp. 27/507;
- Ovest: beni di cui al mapp. 27/507 e successivamente mapp. 27/506.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Piena proprietà.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) 837,94 kwh/m2anno classe energetica "A1".

STATO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare non è utilizzata.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il perito Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi rileva che dopo il sopralluogo e la verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Cremona e alle planimetrie del progetto edilizio depositate presso il Comune di Grumello Cremonese.

REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria relativa al fabbricato identificata al mapp. 27/507 del fg. 10 di Grumello Cremonese, depositata presso l'Agenzia del Territorio con prot. CR0010064 del 15/02/2006, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, ad eccezione di piccole difformità secondarie che non incidono in modo significativo sulla rendita assegnata.

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile. Il tutto come meglio descritto nella perizia, già in atti, redatta dal nominato Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria, di eventuali abusi edilizi o altro.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - stanze pertinenziali all'agriturismo originariamente ex cassa contadina (mapp. 27/509)

Piena proprietà di fabbricato ex abitazione rurale, oggi riconvertita in camere da affittare agli ospiti dell'agriturismo, interna al complesso rurale "San Martino" sito in Grumello Cremonese (Cr) Strada Provinciale n. 47, composto da piano terra: ingresso, letto 1, bagno; e da primo piano: disimpegno, letto 2, letto 3, bagno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

- Foglio 10 mappale 27 subalterno 509, categoria D/10 rendita euro 170,00 piano T,1.

CONFINI

- Nord: beni di cui al mapp. 27/503;
- Sud: beni di cui al mapp. 27/505;
- Est: beni di cui al mapp. 48/501;
- Ovest: beni di cui al mapp. 27/507.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Piena proprietà.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) 234,05 kwh/m2anno classe energetica "G".

STATO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare non è abitata.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il perito Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi rileva che dopo il sopralluogo e la verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Cremona.

Dalla verifica dello stato di fatto, tuttavia, si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto, è stata oggetto di recente intervento edilizio per opere interne di straordinaria manutenzione con piccole modifiche interne difformi rispetto allo stato autorizzato.

Le suddette opere risultano regolarizzabili dal punto di vista amministrativo, mediante presentazione di pratica edilizia di sanatoria (S.C.I.A. edilizia).

Costo per regolarizzazione edilizia comunale:

Sanzione art. 6, comma 7 – DPR 380/01	Euro	516,00
Diritti segreteria	Euro	100,00
Pratica edilizia, idoneità statica e pratica agibilità	Euro	1.200,00
Spese generali	Euro	152,00
Costo certificazioni conformità impianti	Euro	1.000,00
Valori bollati (n.2 marche da bollo da Euro 16,00)	<u>Euro</u>	<u>32,00</u>
Totale costo sanatoria e agibilità	Euro	3.000,00

REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria relativa al fabbricato identificata al mapp. 27/509 del fg. 10 di Grumello Cremonese, depositata presso l'Agenzia del Territorio con prot. CR0010064 del 15/02/2006, presenta difformità secondarie che non incidono in modo significativo sulla rendita assegnata.

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile.

I dati catastali sono coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche

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

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

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

Modalità di trasmissione dell'offerta

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore. 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. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'asta il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso lo studio del professionista delegato alla vendita la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per la data delle offerte. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Le offerte di acquisto dovranno esser redatte e presentate alternativamente in una delle modalità di seguito meglio descritte:

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

Le offerte d'acquisto (una per ciascuno dei lotti sopra indicati a cui l'offerente dovesse essere interessato) in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del Rag. Manfredini Barbara a Cremona in Via Milano n. 5, previo appuntamento (Tel 340-9637765 - mail: info@studiomanfredini.com). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine è anticipato al 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. Sulla busta saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito, la data e l'ora del deposito.

Contenuto dell'offerta cartacea

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita.

In ogni caso l'offerta redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente di euro 16), datata e sottoscritta dall'offerente dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e/o partita IVA (se presente), stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali voglia 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 fare 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 sussistano i presupposti). In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato dall'acquisto in nome e per conto del minore. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del

rappresentante legale che, munito dei necessari poteri, sottoscrive l'offerta (dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

- i dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto (allegando assegno circolare intestato alla procedura esecutiva immobiliare, come meglio oltre illustrato);
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsiasi integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risiede 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 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 alla vendita.

Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento cauzione

All'offerta cartacea dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà esser allegata nella busta cartacea la visura camerale C.C.I.A.A della società (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri;
- 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;
- assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a ""Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2015 R.G.E. - Tribunale di Cremona", di importo almeno pari al 10% 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 rifiuto dall'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, comma 2, c.p.c.;
- la copia dei documenti necessari per gli altri casi previsti dalla normativa vigente.

Presentazione dell'offerta con modalità telematica

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.05.2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni del “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, entro e non oltre le ore 13 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (ossia del giorno antecedente al data di vendita riporta sull’avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo e 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’invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13 del giorno antecedente a quello dell’asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le 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 ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ai fini della presentazione dell’offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica 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 o sul sito www.fallcoaste.it ed inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

Contenuto dell’offerta telematica

L’offerta telematica, redatta con modalità informatiche ed in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad euro 16. 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 contenute nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), dovrà contenere.

- le complete generalità dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e/o partita IVA (se presente), stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail, specificando se l’offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali voglia 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 fare 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 sussistano i presupposti). In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del

Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato dall'acquisto in nome e per conto del minore. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del rappresentante legale che, munito dei necessari poteri, sottoscrive l'offerta (dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

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

Nel caso l'offerente risiede 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 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 alla vendita.

Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento cauzione

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

- la fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2020, attestante la veridicità del quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà esser allegata nella busta cartacea la visura camerale C.C.I.A.A della società (aggiornata al massimo ad un mese prima del

- deposito dell'offerta, con ulteriore per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri;
- 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 immagini, 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 posta elettronica certificata;
 - 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% 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 dall'art. 587, comma 2, c.p.c.. Il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente bancario della procedura "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 25-2015" acceso presso Banca di Piacenza filiale di Cremona, Via Dante, n. 126, CODICE IBAN: IT93B0515611400CC0540006321 con causarle "RGE 25/2015 Tribunale di Cremona – versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni 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;
 - la copia dei documenti necessari per gli altri casi previsti dalla normativa vigente.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art- 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed esse 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 direttamente dal portale e conservate a cura del gestore dalla vendita telematica.

Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 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 del tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità 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 ed utilizzo delle credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica (ivgcremona.fallcoaste.it).

Il professionista delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

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

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state formulate ad uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valida 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 tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestare, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte saranno ritenute valide ed efficaci;

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

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

La gara si effettuerà con rilanci in aumento sopra indicati per ciascuno dei lotti e in particolare:

euro 5.000,00 (euro cinquemila/00) per il lotto 6

ognuno entro due minuti del precedente. 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 effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20, comma 2, 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 maggiore offerente, ovvero, a parità di importo offerto, dall'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.; in caso di parità di condizioni, al primo offerente.

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 prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quanto il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari

A coloro che hanno presentato offerta cartacea e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante riconsegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta stessa.

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

Termine per il versamento del saldo del prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente indicate nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) nel termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 25-2015" acceso presso Banca di Piacenza filiale di Cremona, Via Dante, n. 126, CODICE IBAN: IT93B0515611400CC0540006321. L'offerente potrà indicare anche un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso 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 (T.U.B), l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385 del 1993, dovrà provvedere a versare direttamente ai creditori fondiari la quota dell'80% del prezzo di aggiudicazione dei lotti nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione stessa sino a concorrenza del complessivo credito della stessa per capitale interessi ed accessori, su indicazione dei conteggi forniti dal professionista delegato, mentre l'eventuale residuo del saldo del prezzo, la restane 20% dal saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente alle spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria) dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

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 del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e 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, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, ma sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno essere autorizzati 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. Co. 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Condizioni di vendita, custodia e visione degli immobili

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, ed art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.L. 30.09.2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi e mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso degli anni precedenti non pagate dal debitore (secondo la disciplina di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento e la cancellazione avverrà a spese della procedura.

Nella presente procedura esecutiva immobiliare è nominato **custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona Via delle Industrie n. 20, tel. 0372.20200**, e-mail ivg.cremona@gmail.com. Le visite ed i sopralluoghi agli immobili possono essere richiesti gratuitamente al Custode inviando una mail di prenotazione all'indirizzo visite@ivgcremona.it indicando il numero RGE della procedura, nome e cognome del richiedente, recapito telefonico ed allegando copia della carta d'identità e del codice fiscale.

Ogni ulteriore informazione sulla vendita potrà essere richiesta alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, al custode giudiziario o al professionista delegato Rag. Barbara Manfredini (Tel 340-9637765 - mail: info@studiomanfredini.com).

Regime fiscale della vendita

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è sempre comunque a carico dell'aggiudicatario), l'aggiudicatario qualora in possesso di requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze di cui alla nota 2 bis dall'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 volere fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia del documento di 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 del "prezzo-valore", ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, 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 in positivo.

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

Si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 590 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it gestiti da società Astalegale.net;
- pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sui siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03 e art. 13 e del GDPR 679/16.

Cremona, 27 aprile 2026

Il Professionista Delegato
(Rag.Barbara Manfredini)