



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 109/2025  
promosso da**

**PRISMA SPV S.R.L.**

**Contro**

**OMISSIS**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA - I TENTATIVO D'ASTA**

La sottoscritta Dott.ssa Valeria Antonioli, nominata Professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione GOT Dott.ssa Lucia Valla con ordinanza del 27/04/2026;  
- visto l'art. 591-bis c.p.c.;  
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **8 SETTEMBRE 2026** alle ore **10,00** si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, avanti a se, presso lo Studio dello scrivente Professionista delegato in Via del Sale n. 40/A a Cremona, dei seguenti immobili di proprietà degli esecutati e precisamente:

**LOTTO UNICO) ALLOGGIO CON CANTINA**

Ubicazione: Motta Baluffi (CR) - Via San Rocco n. 33

Prezzo base: **euro 32.400,00.**

Alloggio: è costituito da ingresso/soggiorno, cucina e bagno cieco a piano terra, oltre a due camere da letto al primo piano. L'unità immobiliare comprende inoltre un w.c., una cantina e un fienile. Alloggio privo di impianto di riscaldamento. La superficie dell'abitazione è di circa 96,2 mq. Classe energetica F.

Cantina/deposito: 84 mq.

Stato di possesso: occupato dai debitori.

Identificazione catastale

- foglio 11, mapp. 85, sub. 503, Via San Rocco n. 12, piano T-1, cat. A/4, cl. 1<sup>^</sup>, vani 4,5, sup. cat. 63 mq., R.C. € 104,58;

- foglio 11, mapp. 85, sub. 504, graffato con mapp. 86, graffato con mapp. 98, Via San Rocco n. 12, piano T-1, cat. A/4, cl. 1<sup>^</sup>, vani 6, sup. cat. 113 mq., R.C. € 139,44.

Confini: la casa a nord con il mapp. 83, a est con il mapp. 92, a sud con Via San Rocco, a ovest con i mapp. 84 e 85 parte. L'orto pertinenziale a nord con il mapp. 147, a est con il mapp. 103, a sud con il mapp. 99, a ovest con il mapp. 93.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia redatta dal Dott. Ing. Mario Falloni del 09/03/2026 depositata in atti 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.

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

**LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE: euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)**

**PREZZO MINIMO: euro 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/00)** (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 c.p.c.)

**RILANCIO MINIMO: euro 650,00 (seicentocinquanta/00)**

## FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 07/09/2026 alle ore 13,00 per il deposito sia telematico sia analogico delle domande di partecipazione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; in caso contrario l'offerta di acquisto non è efficace;

## FISSA

il giorno 08/09/2026 alle ore 10,00 per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

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

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI E NECESSARIE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITA' TELEMATICA:

- 1) accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicato nello stesso portale;
- 3) lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- 4) lettura del "Manuale utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

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

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

- IN FORMATO CARTACEO, oppure
- CON MODALITA' TELEMATICHE.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato Dott.ssa Valeria Antonioli, a Cremona, in Via del Sale n. 40/A, entro e non oltre le ore 13,00 del 07/09/2026. Sulla busta devono essere indicati solamente il nome del Professionista delegato, la data della vendita e il numero della procedura.

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Professionista delegato, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.

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

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 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.

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

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'Avviso, quindi entro e non oltre le ore 13,00 del 07/09/2026.

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

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno 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 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, co. 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene immobile sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astelegale.net](mailto:garaimmobiliare@astelegale.net) oppure contattare Astalegale.net S.p.A. al numero 02/800300.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale, partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed e-mail del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

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

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

1.d) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente).

All'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita.

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.

3) Il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare.

4) I dati identificativi dell'immobile (o dei lotti) per il quale l'offerta è proposta.

5) L'indicazione:

a) del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente Avviso di vendita sino ad 1/4, in caso contrario l'offerta di acquisto non è efficace ex art. 571 c.p.c.;

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. Il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

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

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

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

### A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nella stessa busta, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, con

l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, co. 2, c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

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

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

#### A5 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

1.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale, partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed e-mail del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

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

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

1.d) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente).

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

3) L'offerente dovrà indicare:

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

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

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

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

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciare ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del

D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

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

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 182127 intestato alla procedura esecutiva immobiliare aperto presso il Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale Cremona 4, IBAN: IT 24 S 08454 11403 000000182127, con causale "versamento cauzione", in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. 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 nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

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

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

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

#### A7 - INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

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 e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

#### A8 - IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

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

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista delegato, presso il proprio Studio, a Cremona, in Via del Sale n. 40/A.

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

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente Avviso innanzi al Professionista delegato presso il proprio Studio, in Via del Sale n. 40/A; in alternativa può partecipare all'asta un avvocato che agisca o per persona da nominare o in forza di procura notarile (non solo speciale). Non è quindi ammissibile il rilascio di una procura, benché notarile, ad un terzo diverso da un avvocato;

- 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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, co. 2, c.p.c.

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti, nonché, visti gli artt. 571 e 579 c.p.c., da un avvocato che agisca o per persona da nominare o in forza di procura notarile (non solo speciale). Non è quindi ammissibile il rilascio di una procura, benché notarile, ad un terzo diverso da un avvocato;

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati

contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

a) *Qualora sia formulata un'unica offerta telematica e/o cartacea*: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente Avviso in misura non superiore ad 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

b) *Qualora siano formulate una pluralità di offerte telematiche e/o cartacee*: 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 deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da euro 650,00 (seicentocinquanta/00), ognuno entro 1 minuto dall'offerta precedente

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 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 dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

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

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

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

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché dagli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 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 delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore 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, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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

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

Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e delle spese forfetarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) non dovrà essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18-quater della legge 8 del 28/02/2020 di conv. D.L. 30/12/2019, n. 162, l'istanza di cui al comma 6, cit. art., 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.

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 e-mail o pec al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, co. 3, c.p.c., l'esonerazione

dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista delegato a mezzo e-mail o pec entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, co. 5, D.Lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, su indicazione dei conteggi forniti dal Professionista delegato. 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 di versamento effettuati, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso in cui non si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'assegnazione, dovranno versare sul conto corrente n. 182127 intestato alla procedura esecutiva immobiliare aperto presso il Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale Cremona 4, con IBAN: IT 24 S 08454 11403 000000182127, il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% (spese forfetarie) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e ai compensi successivi alla vendita il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, mediante due distinti bonifici sul conto corrente n. 182127 intestato alla procedura esecutiva immobiliare aperto presso il Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop., filiale Cremona, con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista delegato le ricevute dei versamenti effettuati.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o in caso di mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 del c.p.c. La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 c.p.c.). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B. e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179-bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15/10/2015 n. 227.

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

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere 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, 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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. anticirclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci; la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza all'aggiudicazione ex art. 587, co. 1, c.p.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n. 380 e alla Legge n. 47/1985 e su modificazioni ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella perizia di stima del Geom. Roberto Palù depositata il 20/10/2021.

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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, co. 5 e art. 40, co. 6, Legge 28/02/1985 n. 47 e D.L. 30/09/2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, ivi incluse le spese per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli pendenti alla data di aggiudicazione, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge del 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria trasferimento nei termini di legge.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, co. 2 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITA' DELLA PUBBLICITA'**

Il Professionista delegato provvederà all'effettuazione della pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), gestiti da Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (tel. 0372/20200, e-mail [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva 109/2025 R.G.E.

\*\*\*\*\*

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

Ulteriori informazioni possono essere acquisite previo appuntamento presso lo Studio del Professionista delegato a Cremona, in Via del Sale n. 40/A, tel. 0372/805900, e-mail [valeriadottantonioli@gmail.com](mailto:valeriadottantonioli@gmail.com).

Cremona, 19 maggio 2026

*Il Professionista Delegato*  
Dott.ssa Valeria Antonioli

