

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare n. 19/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione GOT: Avv. Claudia Calubini

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Buzzi

**\*\* \*\* \***

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

#### **(V esperimento)**

La sottoscritta Avv. Roberta Buzzi con studio in Cremona, via Dei Navigatori Padani, n. 7, tel./fax. 0372/37873, professionista delegato alla vendita con ordinanza in data 20.12.2024 dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona GOP Avv. Claudia Calubini;

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

#### **FISSA**

innanzi a sé, presso la SALA ASTE in Cremona, via delle Industrie, n. 20 (presso IVG di Cremona), per il giorno **8 settembre 2026, ore 16,00 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato di seguito descritto e stimato, così come rilevato nella perizia di stima in atti dall'Esperto Stimatore Geom. Giampietro Ingiardi, e precisamente:

#### **LOTTO UNICO**

##### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare, di piena proprietà, è ubicata nel Comune di Vescovato (CR), in Via Fornace, n. 10 ed è composta da ingresso, soggiorno e zona pranzo cuocivivande, cortiletto con rustico ed orto esclusivo al piano terra, due camere, disimpegno ed un bagno con una terrazza e fienile posto al piano primo, una stanza e due soffitte al piano secondo con accesso da Via Fornace.

**Si precisa che la descrizione del bene risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima ed alle condizioni in essa menzionate qui integralmente richiamata.**

##### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare, alla data di esecuzione del sopralluogo, è risultata libera senza contratti di locazione, come riportato nell'elaborato peritale qui richiamato.

##### **DATI CATASTALI**

In Comune di Vescovato (CR), Catasto Edilizio Urbano:

**Foglio 6, particella 59 graffata al mappale 58 e 52, categoria A/4 classe 2, vani 7,5 superficie catastale mq 141 rendita euro 193,67 Via Fornace n. 10 piano T-1-2**

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robtabuzzi@libero.it

PEC:avvrobtabuzzi@cnfpec.it

(per completezza si precisa che il n. civico viene talvolta indicato come n. 10, talaltra come n. 12 e talaltra ancora come n.12/F ma ciò non incide sull'individuazione dell'immobile)

CONFINI in senso orario in un solo corpo

Per l'intera unità immobiliare in senso orario da nord mappale 49,53,55 a est mappale 53, 688 e 825 a sud mappale 825 e 826 ad ovest cortile comune, mappale 49

PROVENIENZA

Dichiarazione di successione presentata e registrata a Cremona in data 7.04.1983 (si rileva errore di battitura in perizia) n. 39 vol. 944, trascritta ai registri immobiliari di Cremona ai nn. 4144/3008 (il primo dato omissso in perizia) per la quota di ½ per la restante parte di ½ con rinuncia alla quota di comproprietà con atto dott. Gianluppi del 22.11.2021 rep 19672 racc. 14022 registrato a Cremona il 21.12.2021 e trascritto ai registri immobiliari di Cremona il 21.12.2021 al n. 11802 R.G. e n. 8588 R.P.

REGOLARITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate, l'Esperto Stimatore conferma che i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'Esperto Stimatore, a seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vescovato (CR) presa visione delle concessioni edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto, riferisce che l'immobile risulta costruito prima del 1967 e non vi sono irregolarità urbanistiche da sanare.

FORMALITA', VINCOLI e ONERI a carico acquirente

L'Esperto Stimatore riferisce che dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri, fatta eccezione per quanto riportato nell'atto di vendita, sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile.

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Esperto Stimatore riferisce che l'unità immobiliare è provvista di attestato di prestazione energetica codice identificativo 1911300000424 valido fino al 15.01.2034 (a tal proposito si ravvisa un errore di battitura nella perizia di stima) redatto dal tecnico Geom. Daniela Beccari. L'immobile risulta in classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 434,51 kWh/mqanno

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

PREZZO DI STIMA: € 56.000,00.

PREZZO MINIMO: € 13.289,07 (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 c.p.c.)

**RILANCIO:** € 354,00 (ndr 2% arrotondato)

La vendita viene effettuata in UNICO LOTTO al **PREZZO BASE: € 17.718,75**

*Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino a 1/4 del prezzo base.*

**\*\* \*\* \***

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

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

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

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

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

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e *previo appuntamento telefonico*, entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Buzzi in Cremona via dei Navigatori Padani n. 7. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel**

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail:avv.robortabuzzi@libero.it  
PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita.**

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

**Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. del 26/2/2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.**

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

**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.** Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.**

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. **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.** Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

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

**A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

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 Custode Giudiziario, 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 di € 16,00), datata e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e P. IVA (se presente), residenza, stato civile, recapito telefonico, ed eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria;

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

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base indicato nel presente avviso;

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. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;

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

- 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.

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robtabuzzi@libero.it

PEC:avvrobtabuzzi@cnfpec.it

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

**A4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e P. IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

- 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 inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ del 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;

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- l'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 telefonico ed eventuale indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

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

**A5 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)** intestato a **“Tribunale di Cremona Es. Imm. n. 19/2023 RGE”** di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. Si precisa che **la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione**

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.

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

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

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

All’offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

-fotocopia del documento di identità in corso di validità dell’offerente/presentatore;

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

-idonea documentazione comprovante l’avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell’offerta, d’importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta 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 comma 2 dell’art. 587 c.p.c. Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente della presente procedura aperto con la Banca BPER – filiale di Cremona via Dante al seguente codice IBAN: IT59M0538711403000049460121 con causale “**Versamento cauzione**”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 8 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.*

**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 allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente. Si precisa che **la visura camerale della società che intenda partecipare all’asta dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell’offerta, con ulteriore onere per l’aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all’aggiudicazione.**

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.

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

**A7 – IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l’incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accol-

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

ta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

**A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

**A9 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON 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. Pertanto:

-coloro che hanno formulato 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 (<http://ivgcremona.it>).

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

**Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ 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.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato dovrà tener conto dell'entità

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robtabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

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

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

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

La gara si effettuerà con rilanci in aumento: di € **354,00** ognuno entro due minuti dall'offerta 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 fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano 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 Professionista Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robertabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente 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 l'offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna, previa ricevuta, dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà riaccreditata tempestivamente mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata.

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

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese forfettarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio) è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale). L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal Professionista Delegato all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (così intendendosi che entro il 120° deve risultare l'accredito della somma sul conto corrente della procedura), il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone 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 (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).

Il creditore a 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.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. 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 nella

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail:avv.robortabuzzi@libero.it

PEC:avvrobertabuzzi@cnfpec.it

misura meglio infra specificata e con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Qualora durante la procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB, 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.

**Come disposto nell'ordinanza di vendita di cui in premessa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, 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. antiriciclaggio ) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà ora la decadenza (ciò a seguito Correttivo Cartabia) dell'aggiudicazione, la confisca della cauzione, salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. 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 immesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al Custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dell'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 cpc deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e condizioni indicate nella perizia depositata dall'Esperto Stimatore che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

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.

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

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA DEI NAVIGATORI PADANI, N.7

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, debbono compiersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Roberta Buzzi e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del professionista delegato, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it).

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077): le richieste di visita all'immobile dovranno pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c.**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 1) 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 dalla società Astalegale.net, 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.

Cremona, li 5 maggio 2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Roberta Buzzi)