

TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 104/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nunzia Corini
Delegato alla vendita: Avv. Riccardo Ventura

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
II ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Riccardo Ventura, con studio in Crema (CR), Largo Falcone e Borsellino n. 1 e in Treviglio (BG), Viale Ortigara n. 32/a, (email: info@savoiaventura.it – pec: riccardo.ventura@cremona.pecavvocati.it – tel. +39/346.7483389) delegato dal Giudice delle Esecuzioni – ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza in data 13 febbraio 2026, che ai fini del presente avviso di vendita deve ritenersi integralmente richiamata,

FISSA

innanzi a sé, **presso la Sala Aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema**, ubicata in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4, per **il giorno 9 settembre 2026 alle ore 16.30**, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia redatta, ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., dal Geom. Ezio Ferrari in data 12 dicembre 2025 (che deve intendersi qui integralmente riportata).

Termine ultimo per il deposito delle offerte: 8 settembre 2026 ore 13.00.

* * *

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI:**

La vendita viene effettuata in UNICO LOTTO.

Trattasi di compendio immobiliare sito **in Comune di Vaiano Cremasco (CR)**, Via Lodigiani Lelia n. 31, costituito da:

porzione di fabbricato ad uso abitativo dislocato su due piani collegati tra loro mediante scala interna e così composti: il piano terra da un locale oltre accessori, il piano primo da due locali; a detta porzione di fabbricato è annessa piccola area cortilizia pertinenziale;

porzione di fabbricato ad uso non abitativo dislocato su due piani così composti: il piano terra da un box a uso autorimessa privata, il piano primo da un locale di sgombero; a detta porzione di fabbricato è annessa retrostante piccola area pertinenziale adibita a cortile.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze degli immobili in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dei fabbricati di cui rispettivamente fanno parte, individuate dall'art.1117 c.c. e dai titoli di provenienza.

Accesso: le unità immobiliari in oggetto non sono collegate in modo diretto alla via pubblica, ma ad esse si accede attraverso aree cortilizie di altra proprietà gravate da servitù passive di transito. I cortili e il ripostiglio sopra indicati sono a loro volta gravati da servitù passiva di transito pedonale a favore di proprietà confinanti.

➤ **DATI CATASTALI:**

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune di Vaiano Cremasco (CR), come segue:

Fg. 5, mappale 414 sub. 2, categ. A/3, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 110 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 104 mq., Rendita 202,45 €, Via Lodigiani Lelia n. 31 Piano T – 1;

Fg. 5, mappale 415 sub. 1, categ. C/6, cl. 4, consistenza 16 mq, Rendita 24,79 €, Via

Lodigiani Lelia n. CM Piano T;

Fg. 5, mappale 415 sub. 2, categ. C/2, cl. 2, consistenza 18 mq, Rendita 14,87 €, Via Lodigiani Lelia n. CM Piano 1.

➤ **CONFINI:**

- della porzione di fabbricato ad uso abitativo a corpo con l'area di pertinenza da nord in senso orario: mapp. 1352; mapp. 1352 e mapp. 414 sub. 1; mappali 441 e 436; mappali 412 e 1351;
- della porzione di fabbricato ad uso non abitativo a corpo con l'area di pertinenza da nord in senso orario: mapp. 390; mappali 416 e 1022; mapp. 424; mapp. 413.

➤ **TITOLI URBANISTICI:**

Dalla lettura dell'atto di provenienza del 30 marzo 2004 di cui *infra* risulta che le opere di edificazione delle unità immobiliari in oggetto e dei fabbricati di cui sono parte furono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Il perito nel proprio elaborato, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano Cremasco, dichiara che relativamente agli immobili sopra descritti non sono state rintracciate pratiche edilizie successive.

➤ **AGIBILITA'/ABITABILITA':**

Il perito nel proprio elaborato rappresenta che l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano Cremasco non ha reperito nessuna abitabilità o agibilità.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA:**

Il perito nel proprio elaborato dichiara che lo stato rilevato dell'abitazione, confrontato con l'ultima scheda catastale presente, non corrisponde allo stato attuale e pertanto vi è difformità dei luoghi con la documentazione catastale. Con riferimento all'autorimessa ed al locale di sgombero, invece, vi è conformità catastale.

Con riferimento alla situazione edilizio-urbanistica degli immobili sopra descritti il perito ha rilevato la difformità per quanto attiene all'abitazione, mentre vi è conformità per quanto concerne l'autorimessa ed il locale di sgombero.

Da quanto sopra emerge che lo stato attuale non si soddisfa il requisito della doppia conformità alla disciplina edilizia vigente, sia al momento della realizzazione degli interventi che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, come richiesto dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 pertanto si dovrà procedere alla rimessa in pristino dell'abitazione (costi stimati circa euro 8.000,00).

Per ogni maggiore informazione sul punto si rimanda alla citata perizia di stima del 12 dicembre 2025 (pagg. 22/27).

➤ **PRESTAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento all'abitazione di cui al mapp. 414 sub. 2 risulta nel catasto energetico della Regione Lombardia l'attestato di prestazione energetica (codice identificativo n. 1911100006325), con validità sino al 27 ottobre 2035, classe energetica "G" (EP gl, nren 493.39 kWh/m²a).

➤ **ATTO DI PROVENIENZA:**

Compravendita in data 30 marzo 2004 a rogito del Dr. Filippo Salvo, Notaio in Buccinasco, rep. n. 18.952/ racc. n. 7.008, registrato a Milano DP I il 6 aprile 2004 al n. 4.903 serie 1T, trascritto a Lodi il 16 aprile 2004 ai n.ri 7.382/4.322.

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile *ex art. 567, 2° comma, c.p.c.*, redatta in data 28 luglio 2025 dal Dr. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti

formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 5.841/1.035 del 11 aprile 2024** (*in rinnovazione dell'iscrizione n. 1.869 del 16 aprile 2004*) concessa a garanzia del mutuo fondiario a rogito del detto Notaio Salvo Filippo, in data 30 marzo 2004, rep. n. 18.953/ racc. 7.009;
- **Pignoramento immobiliare n. 13.275/8.888 del 23 luglio 2025**, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Cremona, del 24 maggio 2025 rep. n. 1.497.

➤ **DISPONIBILITÀ, GESTIONE E STATO DI MANUTENZIONE:**

Gli immobili di cui sopra risultano liberi da persone ma non da cose.

Al momento del sopralluogo il perito non ha rinvenuto rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi all'interno dei beni oggetto di valutazione.

Non esiste una gestione condominiale delle parti comuni. I cespiti in oggetto non risultano gravati da particolari vincoli ed oneri ad eccezione delle servitù di passaggio attive e passive sopra indicate.

Lo stato di manutenzione degli immobili sopra descritti risulta essere scarso come rilevato dalla perizia di stima (pagg. 20/21).

➤ **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4, (telefono 0373/80250 – email: ivgcrema@astagiudiziaria.com) a cui gli interessati a presentare offerta di acquisto dovranno rivolgersi per visionare gli immobili in oggetto.

* * *

- **PREZZO BASE:** euro 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro 27.338,00 (ventisettemilatrecentotrentotto/00);
- **RILANCIO MINIMO:** euro 1.000,00 (mille/00), con tempo di rilancio di due minuti dall'ultima offerta.

* * *

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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, personalmente o a mezzo di procuratore speciale che deve essere necessariamente un legale che agisce per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., precisando che la procura speciale si intende sempre notarile per atto pubblico (in conformità con le sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016).

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 essere redatte e presentate alternativamente utilizzando una delle modalità di seguito meglio descritte:

- a) IN FORMATO CARTACEO; o b) CON MODALITÀ TELEMATICHE

a) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13.00

del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), presso lo studio dell'Avv. Riccardo Ventura in Treviglio (BG), Viale Ortigara n. 32/a, **previo appuntamento**.

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

Sulla busta devono essere annotati a pena di nullità soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Non devono essere indicati: l'ora dell'udienza, il numero della procedura esecutiva, il nominativo del debitore o del creditore e i dati identificativi dell'immobile.

CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato per l'offerta di 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.

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente di euro 16,00), datata e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail ordinaria dell'offerente, 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);
- se l'offerente è minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato all'acquisto in nome e per conto del minore;
- 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 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 essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi 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 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 (allegando assegno circolare o vaglia postale intestato alla procedura, come meglio illustrato più avanti);
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale o 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 DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente in corso di validità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia della carta di identità e codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la visura camerale CCIAA (aggiornata a non più di 30 giorni prima alla data di deposito dell'offerta) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e del partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o consiliare da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. L'aggiudicatario ha l'onere 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;
- assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 104/2025", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, da inserirsi nella busta contenente l'offerta, pena inefficacia della stessa, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, comma 2, c.p.c.; l'errata intestazione dell'assegno circolare o del vaglia postale comporterà l'inefficacia dell'offerta.
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

b) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la 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 del 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.normattiva.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.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26 febbraio 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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (ossia del giorno antecedente la data di vendita indicata nell'avviso). Non saranno accettate offerte presentate 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. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 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 si 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 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 e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente di euro 16,00, precisando che il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o con bonifico bancario, seguendo le istruzioni contenute nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail ordinaria dell'offerente, 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 (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 minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato all'acquisto in nome e per conto del minore;
- 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 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 essergli 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 (delegato alla vendita);
- 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;
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore 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;
- 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 le comunicazioni.

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità e del codice fiscale 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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia della carta di identità e codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia della visura camerale CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni prima alla data di deposito dell'offerta) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e del partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o consiliare da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. L'aggiudicatario ha l'onere 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;
- se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagini, della procura 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, oltre all'indicazione delle quote di partecipazione;

- 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 secondo, c.p.c.; il versamento della cauzione che deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso il Credito Cooperativo di Caravaggio Adda e Cremasco, Soc. Coop, filiale di Capralba, IBAN IT37R0844156700000000064269, intestato a **“Tribunale di Cremona Proc. Esec. n. 104/2025”** con causale: **“Versamento cauzione”** (al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;

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

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 telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto e 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ 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 presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato. In caso di coniugi in comunione, laddove solo uno dei due intenda intestarsi il bene, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (anche laddove già prodotta con l'offerta);

- 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 (<https://ivgcrema.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 formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c..

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre al 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 della fideiussione.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato (offerta valida), la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore 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 vendita ulteriore e non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore il professionista delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

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

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Qualora ai sensi dell'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 e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il professionista delegato è, altresì, obbligato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento emesso in tal senso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando 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 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 (o assegno/vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

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

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese necessarie per il trasferimento meglio infra dettagliate (pari forfettariamente al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), che andrà effettuato sul conto intestato alla procedura esecutiva.

Al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (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 quinto, T.U.B., dovrà provvedere a versare direttamente ai creditori fondiari la quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo di aggiudicazione del lotto nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di 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 restante parte del 20% del saldo del 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, sopra indicato.

Entro dieci giorni dall'effettuazione di tale pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il deposito 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 la **decadenza dell'aggiudicazione**.

Se il prezzo e la dichiarazione antiriciclaggio non sono depositati nel termine stabilito, 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 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.

Si avverte l'aggiudicatario, 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. 179bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M.

15.10.2015 n. 227, precisandosi che la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella misura prevista dalla legge.

* * *

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 trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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 potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per 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 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, sussistenza di debito per (eventuali) spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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.

Nel caso in cui quanto pignorato sia ricompreso in un condominio il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle disp. att. c.c..

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge n. 8 del 28.02.2020 di conv. D.L. 30 dicembre 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 dall'aggiudicatario, anche informalmente, entro e non oltre la data di versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario avrà, altresì, la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online S.p.A.);
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Crema (CR) lì, 25 maggio 2026

Il professionista delegato
(Avv. Riccardo Ventura)