

AVV. TOMMASO DOSSENA
Via IV Novembre n. 10 – 26013 CREMA (CR)
Tel. 0373 256326 – 349 8042195
Fax 0373 86694
e-mail: avv.tommasodossena@gmail.com

TRIBUNALE DI CREMONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 125/2025 - Giudice dell'Esecuzione G.O.P.
Avv. Lucia Valla

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

(I ESPERIMENTO)

Il sottoscritto Avv. Tommaso Dossena del Foro di Cremona, C.F. DSS TMS 76T11 D142M, con studio in Crema (CR), Via IV Novembre n. 10, Professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza resa in data 27.04.2026 e comunicata in data 04.05.2026;

- visto l'art. 591 *bis*;
- dato atto del regolare versamento del fondo spese previsto nella suddetta ordinanza;

AVVISA

che il giorno **10 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.00**, presso la Sala Aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta, in Ripalta Cremasca (CR), Via V. Veneto n. 4, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

della piena proprietà della unità immobiliare di seguito descritta, pignorata con atto notificato in data 31.07.2025, secondo le seguenti modalità e condizioni.

LOTTO UNICO

- Prezzo base, come indicato nell'ordinanza di vendita: **€ 67.500,00=**.
 - Offerta minima per legge (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base): **€ 50.625,00=**.
- L'**offerta** d'acquisto è **irrevocabile**, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Descrizione della unità immobiliare

In Ripalta Arpina (CR) via San Francesco d'Assisi n. 4, appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica denominato "corpo D", composto da: cucina, camera, bagno, disimpegno, guardaroba e balcone, con annesso locale ripostiglio ed accesso autonomo dal vano scala. Posto auto coperto, con antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale.

Identificazione catastale

Foglio 3, Mappale 52 Subalterno 512, categ. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 234,99;

Foglio 3, Mappale 53, Subalterno 504, graffato al Foglio 3, Mappale 761, categ. C/6, cl. 3, consistenza 10 mq., Rendita Catastale € 22,21.

Confini

-appartamento: a Nord: vuoto su giardino di cui al mapp. 755 di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al mapp. 52 sub. 503; ad Est: appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509 e per salto rientrante pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502; a Sud: appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509 e pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502; ad Ovest: pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502 e per salto sporgente vuoto su copertura di altre unità immobiliari di cui al mapp. 52/parte;

-ripostiglio (con accesso autonomo): a Nord: pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502 e appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509; ad Est: appartamento di cui ala mapp. 52 sub. 509; a Sud: vuoto su cortile comune di cui al mapp. 54; ad Ovest: pianerottolo e vano scala di cui al mapp. 52 sub. 502;

-posto auto con annessa area pertinenziale: a Nord: posto auto con area pertinenziale di cui ai mapp. 53 sub. 503 e 760; ad Est: cortile comune di cui al mapp. 54; a Sud: posto auto con area pertinenziale di cui ai mapp. 53 sub. 505 e 762; ad Ovest: ragioni di terzi al mapp. 590.

Accesso: dalla via San Francesco d'Assisi, tramite parti comuni.

Classe energetica

"E" con indice EP gl, nren 236,10 kWh/m²a.

L'immobile è libero da persone ma non da cose: i costi di smaltimento sono quantificati nella perizia estimativa e resteranno a carico della procedura ex art. 560 c.p.c.

Il compendio pignorato è assoggettato al vincolo di particolare interesse storico e artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.: pertanto, il trasferimento è sottoposto alla condizione del mancato esercizio della prelazione da parte dell'ente competente, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004, che sarà eseguita dal sottoscritto professionista delegato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Custode Giudiziario

L'Istituto Vendite Giudiziarie Srl, con sede in Crema (CR) Via Vittorio Veneto n. 4, nominato custode giudiziario del cespite pignorato, è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile, in giorni e orari da concordare, ai seguenti recapiti: telefono 0373 80250, sito internet: www.ivgcrema.it, e-mail ivgcrema@astagiudiziaria.com. Il custode potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione.

Condizioni generali della vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

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, 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.

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

Modalità di presentazione dell'offerta

La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista. Gli interessati all'acquisto (esclusi i debitori e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge) potranno presentare l'offerta in forma cartacea o telematica.

I. Presentazione dell'offerta in forma cartacea

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato in Crema (CR), Via IV Novembre n. 10, preferibilmente previo appuntamento, **entro le ore 13.00 del 9 settembre 2026**, a pena di inefficacia.

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, data e ora del deposito e la data della vendita.

La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente ed in carta da bollo legale (con apposizione di una marca da € 16,00), dovrà contenere l'indicazione del prezzo dallo stesso offerto, nonché le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale nonché partita IVA in caso di società, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità ed il codice fiscale del congiunto (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). b) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata all'offerta una visura camerale della Camera di Commercio, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. d) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità. e) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il Professionista Delegato mandato notarile nel termine di legge.

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "**Tribunale di Cremona P.E.I. n. 125/2025 R.G.E.**", di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.

II. Presentazione dell'offerta in modalità telematica

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica <https://ivgcrema.fallcoaste.it/>, cliccando sul pulsante "iscriviti alla vendita".

L'offerta d'acquisto, unitamente ai relativi documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, **entro le ore 13.00 del 9 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con le modalità di seguito indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta 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.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare (in caso di dubbio, potrà essere richiesta la produzione di certificazione attestante la titolarità in capo all'offerente della casella di posta elettronica).

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

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.

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

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione del medesimo e l'invalidazione dell'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente è possibile inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo email aste@fallco.it o contattare il call-center al numero di telefono 0444 346211.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, utilizzando l'IBAN **IT 88 A 06045 56840 000005006360 (c/c intestato a Tribunale di Cremona RGE 125/2025)**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Procedura esecutiva R.G.E. n. 125/2025 - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto dovrà contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, codice fiscale, partita IVA, lo stato civile ed un recapito telefonico, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali. a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità ed il codice fiscale del congiunto (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). b) In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata all'offerta una visura camerale della Camera di Commercio, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. c) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. d) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia

del permesso di soggiorno in corso di validità. e) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il Professionista Delegato mandato notarile nel termine di legge;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti in formato elettronico (.pdf o .p7m):

- copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione sopra descritta, unitamente a copia di un documento di identità in corso di validità;
- l'eventuale documentazione sopra richiesta, qualora l'offerente ricorra in una o più delle ipotesi di cui ai descritti punti a), b), c), d), e).

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente provvederà altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

L'offerta priva di bollo sarà comunque considerata valida, ma l'offerente incorrerà in sanzioni ed aggravii oltre che nell'eventuale recupero coatto.

Sia per le offerte cartacee che per quelle telematiche, si fa avvertenza che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e come 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 offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale dovrà essere conferita con atto notarile da allegarsi all'offerta.

Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, avanti il Professionista delegato. Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato (<https://ivgcrema.fallcoaste.it>).

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.

Il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità e le tempistiche sopra stabilite.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è presentata per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta viene presentata per un importo pari o superiore all'offerta minima, non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore

con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.): se vi sono più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto della entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento, e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di adesione alla gara, la medesima si svolgerà nel seguente modo:

- le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00=**;

- trascorsi **due minuti** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

In caso di mancata adesione alla gara, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente e, nel caso in cui le offerte siano tutte uguali, disporrà l'aggiudicazione in favore dell'offerente che (nel seguente ordine di criterio): avrà depositato la cauzione più alta; avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto.

Se sono presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Conclusa la vendita, gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti con modalità telematica non aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta; o, nel caso di offerta cartacea, restituiti, previa ricevuta, mediate riconsegna degli assegni circolari.

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 procedente 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 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 procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Saldo del prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), a mezzo bonifico bancario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nella offerta può anche essere indicato un termine di saldo più breve, circostanza valutabile dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In ogni caso, il mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito sarà considerato inadempimento e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario) le spese afferenti il decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 *bis* disposizioni di attuazione c.p.c. e dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (così intendendosi che entro il 120° giorno 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 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.

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. La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 comma I c.p.c. e la cauzione versata sarà trattenuta.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 *quater* L. 8/2020 di conversione del D.L. 162/2019, si fa espressa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6 del predetto articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione eventualmente 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 della vendita

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dall'ordinanza di vendita:

- pubblicazione del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sui siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publiconline.it;
- pubblicazione per estratto del presente avviso su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel relativo allegato e nella relazione peritale.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato ai seguenti recapiti:
0373 256326 - 349 8042195 - avv.tommasodossena@gmail.com

Crema, 26 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Tommaso Dossena

