



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 75/2025

promossa da **CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. e per essa INTRUM ITALY S.P.A.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa CALUBINI CLAUDIA**

Delegato alla vendita: **Avv. Serena Manfredini**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

(Primo tentativo)

La sottoscritta **Avv. Serena Manfredini** (c.f. MNFSRN94D59D150U), del Foro di Cremona, con studio in Cremona, Via Domenico Bordigallo 6, pec: avvserenamanfredini@pec.it, tel. 334 8005611, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona, dott.ssa Calubini Claudia, con ordinanza del 10.04.2026, ai sensi dell'art.591 bis 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 **08 settembre 2026 ore 9.30** la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del compendio pignorato nella esecuzione in epigrafe, così come descritto nella perizia di stima del Geom. Pierluigi Lucchi del 27.05.2026.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETA'

Come meglio descritto nella consulenza estimativa (perizia) redatta dal Geom. Pierluigi Lucchi, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, il compendio immobiliare si trova in Casalbuttano ed Uniti (CR) Via Leonardo Da Vinci n. 24, al pianoterra e primo di un fabbricato pluripiano di tipo residenziale condominiale di vecchio impianto, il quale fabbricato è posto in ambito periferico rispetto al centro cittadino ed in prossimità del centro sportivo e della zona industriale.

L'appartamento di civile abitazione di tipo economico, posto al piano primo, è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone. L'appartamento, al suo interno, si presenta in mediocre stato conservativo a causa della sua vetustà pluridecennale.

Al piano terra è presente una cantina, oltre ad una autorimessa in corpo separato.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto Fabbricati Comune di Casalbuttano ed Uniti (CR):



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

Appartamento: Foglio 9, mappale 301, subalterno1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91mq, superficie catastale escluso aree scoperte 90 mq, rendita 139,19 € - Via Leonardo Da Vinci 24 piano T-1

Autorimessa: Foglio 9, mappale 301, subalterno 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 32,38 € - Via Leonardo Da Vinci 24 piano T

CONFINI

Appartamento: a nord, a est e ad ovest area cortilizia; a sud ragioni di terzi

Autorimessa: a nord e a sud con ragioni di terzi; a est mappale 176; a ovest area di manovra

CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come indicato nella perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, gli immobili sono stati edificati e successivamente eventualmente riformati in forza dei seguenti provvedimenti edili: per quanto attiene all'abitazione è presente licenza edilizia del 1958 e agibilità del 1959, per quanto riguarda il box è presente pratica edilizia del 1972 ed autorizzazione edilizia del 1986 per sostituzione divisori lignei interni con altri in muratura. Non risultano ulteriori modifiche e/o interventi edilizi interessanti le unità immobiliari staggite e non risultano sanatorie o condoni edilizi.

Da quanto rilevato dall'esperto estimatore, l'immobile non risulta regolare e conforme rispetto alle risultanze edilizie in quanto presenta la chiusura con vetrata della terrazza retrostante in sfondato con conseguente eliminazione dell'aerazione diretta del retrostante bagno. La suddetta opera è stata eseguita da tutti i condomini, di conseguenza la situazione andrà esaminata in contesto condominiale.

L'esperto dichiara, invece, che quanto riscontrato durante il sopralluogo dallo stesso effettuato risulta conforme sia con la planimetria di progetto originario depositata in Comune che con le planimetrie catastali (schede) depositate agli atti presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali, attestandone, quindi, la conformità.

OPERE ABUSIVE, EVENTUALE SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA E/O RIPRISTINO

L'esperto estimatore, nella propria perizia di stima qui nuovamente da intendersi integralmente richiamata e trascritta, riferisce che, dall'accesso agli atti e dal sopralluogo dal medesimo effettuato è emerso che l'intero condominio ha realizzato in assenza di concessione edilizia, il tamponamento, tramite vetrate, dei terrazzini retrostanti e conseguentemente i bagni fronteggianti detti terrazzini sono rimasti senza aerazione diretta.

Tali manufatti non rientrano nelle caratteristiche previste per le VePa (Legge 115/2022 - DL 69/2024 s.m.i.-TAR Lazio n.15129 del 12/10/2023 - TAR Lombardia nn 2481-2482-2483 del



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

30/06/2025) che prevedono la rimovibilità, la micro-aereazione ecc generando di fatto un aumento di volumetria ed il passaggio da superficie accessoria a superficie utile abitativa essendo i serramenti fissi e permanenti.

Come riferito dall'esperto, risulta necessario ottenere, in ambito condominiale, la sanatoria edilizia sia per la chiusura dei predetti sei terrazzini, che per la modifica prospettica e di superficie utile dell'intero fabbricato tramite Permesso di Costruire o SCIA alternativa.

L'esperto ritiene che tale sanatoria debba essere richiesta da parte del condominio.

In alternativa l'esperto ritiene che l'abuso, anche solamente quello relativo all'unità immobiliare staggita, possa essere sanato rimuovendo il serramento posto a chiusura del terrazzo in sfondato con una semplice operazione di svitamento e rimozione della parte alta del telaio e della chiusura finestrata in alluminio. L'esperto adotta tale ultima soluzione.

Per quanto attiene ai costi, pertanto, l'esperto estimatore riferisce che, nel caso di mantenimento della chiusura del terrazzo, si dovrà operare in ambito condominiale in modo da sanare anche le altre cinque chiusure ed in questo caso i costi, al momento, non sono quantificabili.

Nel caso, invece, di regolarizzazione dell'alloggio oggetto di stima, l'esperto ritiene che l'operazione più semplice ed economica sia quella di rimuovere il serramento di chiusura della parte esterna del terrazzino in modo da ricondurlo alla situazione originale e di concessione, rimuovendo il telaio in alluminio costituente la parte alta del serramento, finestra e sopra luce, rinforzando l'attacco a muro della parte inferiore costituente il parapetto. In questo secondo caso il costo dell'opera viene quantificato dall'esperto in una **somma di circa 500,00** euro che viene dallo stesso inglobato nella percentuale di svalutazione generante il valore finale in vendita forzata.

L'esperto rileva altresì che nel vano scale chiuso da vetri sono distribuiti ai vari piani i contatori del gas con le relative tubazioni di servizio; ciò risulta non conforme alle normative vigenti ed oltremodo pericoloso.

STATO DELL'IMMOBILE

Alla data della valutazione dell'estimatore, l'immobile risulta in parte locato in forza di contratto di locazione debitamente registrato, di durata pari ad anni 4 con decorrenza dal 01.08.2024 e scadenza al 30.07.2028, con rinnovo per altri 4 anni ai sensi di Legge. Non risulta inclusa nella locazione l'autorimessa; ne consegue, pertanto, che la stessa risulti essere ancora a disposizione dell'attuale proprietario esecutato. Il canone di locazione ammonta ad euro



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

5.400,00 annui pari ad euro 450,00 al mese e spese condominiali di ordinaria manutenzione a carico del conduttore nella somma forfettaria di euro 40,00 da conguagliare a fine anno.

L'esperto estimatore ha effettuato la verifica della congruità del canone di locazione ex art 2923 c.c. dichiarandolo non vile.

Si rileva altresì che il contratto di locazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare e che risulta, pertanto, **opponibile alla procedura.**

È in corso procedura di sfratto.

SPESE CONDOMINIALI

Il condominio consta di sei appartamenti per cui non soggetto alla nomina dell'Amministratore. L'esperto estimatore riporta come non sia presente un amministratore di condominio e che un rendiconto sommario delle spese di gestione condominiale viene tenuto da un condomino privo di nomina ufficiale, il quale, tuttavia, non è stato in grado riferire l'esatto importo dei ratei pregressi e di quelli attuali per i quali si riscontra una situazione debitoria relativa sia alle spese di manutenzione ordinaria che a quelle generali. Lo stesso riferisce che le spese potrebbero aggirarsi intorno a 400,00 euro annui e pare che non siano state pagate per anni quattro. Non si conosce la rispettiva quota millesimale di competenza sia dell'appartamento che dell'autorimessa.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

È presente per l'appartamento (foglio 9, map 301, sub 1) l'Attestazione di Prestazione Energetica redatta a seguito della procedura in oggetto: Codice Identificativo: 1901600001226 emessa in data 02.02.2026, valida fino al 02.02.2036 - EPgl,nren = 334.14 kWh/m²a - Classe energetica F.

ESPERTO ESTIMATORE

Geom. Lucchi Pierluigi, con studio in Cremona, Via Dei Mille, 1.

PREZZO BASE: € 43.000,00

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 900,00

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base (non inferiori quindi al prezzo minimo di € 32.250,00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

SINCRONA MISTA



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

1. 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:

- a) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- b) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- c) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- d) 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.

2. 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 precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Serena Manfredini in Cremona, Via Domenico Bordigallo n.6. 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 indicati **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato, la data della vendita e l'orario della vendita.**

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



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

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.

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.

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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati 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



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

portale. **Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.** Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito www.fallcoaste.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

3. 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:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo 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 e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 aggiornata al massimo **ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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.

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

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione:

- 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;

- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

- 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;

- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

d) 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 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.

4. 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 ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), dovrà contenere:



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

a) 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 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, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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.

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

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- i) 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;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
- q) 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.

5. ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi, nonché assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) non trasferibile intestato come segue: **“Proc. Es. Imm.n. 75/2025 Tribunale di Cremona”** 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.

Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto titolo.



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

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. (**aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, 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 nella busta cartacea 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.

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.

6. ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente / presentatore;
 - certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi;
 - idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
 - idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, 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.
- Si precisa che **il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso Banco**



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

BPM, codice IBAN: IT68M0503411401000000007062 con causale “RGE 75/2025 Tribunale di Cremona – Versamento cauzione”. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.

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

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (**aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, 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.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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.

7. 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 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.



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

8. COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

9. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato presso la Sala Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, in Cremona Via delle Industrie n.20. Pertanto:

-coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita innanzi al Professionista Delegato;

-coloro che hanno formulato 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://ivgcremona.fallcoaste.it/>).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.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.

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

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

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 alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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 ognuno entro **90 secondi** dall'offerta precedente in aumento di **€ 900,00 (novecento/00)**.

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 DM 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



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

inferiore 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 emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

10. RESITUZIONE 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, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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

11. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel **15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento richiesto dal delegato**), nel termine di **120 giorni** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

Si precisa che il termine NON è soggetto a sospensione feriale e che al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art.



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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. 385 del 1993, entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva, con avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (così intendendosi che entro il 120° deve risultare l'accredito della somma sul conto corrente della procedura), verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito, è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.) e 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.

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.).

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve entro 3 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 la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà esser autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

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

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

Si precisa che il saldo prezzo va versato al netto delle spese bancarie.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode (IVG CREMONA) 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.

Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario, se l'immobile non è già libero, dovrà presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. che prevede che "Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento". Qualora poi l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

12. ADEMPIMENTI ANTIRICILAGGIO



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231, con avvertimento che la mancanza della suddetta dichiarazione nei modi ed entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

13. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec della documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

14. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

15. CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso 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, 5 comma e 40, 6 comma, della medesima Legge 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. 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).



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato l'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 pignoramento.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, previo deposito di apposita istanza da parte dell'aggiudicatario (vedi punto 11).

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avv. Serena Manfredini e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione **non già contenuta nel presente avviso** 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 telefonicamente, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it.

16. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, tel.0372/20200 - 800347 fax 0372/458077 Via delle Industrie 20 - 26100 Cremona.

Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del 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 - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.



STUDIO LEGALE

AVV. SERENA MANFREDINI

Via Domenico Bordigallo, n.6- 26100 Cremona (CR)

Email: avv.serenamanfredini@gmail.com

Pec: avvserenamanfredini@pec.it

Tel. 334 8005611

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cremona lì, 29.05.2026

Il professionista delegato

Avv. Serena Manfredini