

AVV. MAURIZIO ROBERTO BATTAGLIA
C.F. BTMZR76R14F205T - P. IVA 01373780194
26013 Crema (CR), Via Salvecchio, n. 10 - Tel. 0373.502244
PEC avvmauriziorobertobattaglia@puntopec.it
e-mail mrbattaglia@me.com

TRIBUNALE DI CREMONA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2025 R.G.E. - Giudice dell'Esecuzione G.O.T. Dott.ssa Lucia Valla

Promossa da:

PRISMA SPV S.r.l., con sede in Roma (RM), Lungotevere Flaminio, n. 18, C.F. e P.IVA 05028250263, e per essa quale mandataria la **doValue S.p.a.**, con sede legale in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura, n. 7, C.F. 00390840239, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Picentini, con studio in Cremona (CR), Piazza Stradivari, n. 12 (Pec: avvfrancescapiacentini@cnfpec.it)

Contro

- *omissis* -

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

- II ESPERIMENTO -

Il sottoscritto Avv. Maurizio Roberto Battaglia del Foro di Cremona, C.F. BTT MZR 76R14 F205T, con studio in Crema (CR), Via Salvecchio, n. 10, Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Valla con ordinanza resa in data 30 gennaio 2026 e comunicata in pari data;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

- visto l'esito negativo del primo esperimento di vendita;

AVVISA

che in data **16 settembre 2026, alle ore 15.00**, nel suo studio in Crema (CR), Via Salvecchio, n. 10, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

del compendio pignorato nell'esecuzione in epigrafe, così come descritto nella perizia del 30.12.2025 redatta dal Arch. Mario Scaramuzza - Studio Associato di Architettura, sito in Crema (CR), Via Civerchi, n. 48/a, secondo le seguenti modalità e condizioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

In Sergnano (CR), Via Indipendenza, n. 36.

Piena proprietà di appartamento situato al piano secondo di una palazzina condominiale fronte strada di tre piani fuori terra e di quattro appartamenti così distribuiti: uno al piano terreno sul fronte strada, due al piano primo e l'appartamento di cui alla presente procedura esecutiva al secondo piano.

L'accesso al condominio avviene dalla Via Indipendenza, n. 36, attraverso un androne comune ad altre unità immobiliari di altre proprietà.

L'appartamento è interamente prospiciente la Via Indipendenza ed è composto da tre vani più i servizi, ovvero dal soggiorno, al quale si accede direttamente dall'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale e dal soggiorno si accede, in lato nord alla camera da letto principale e a un discreto ripostiglio, in lato sud, in prossimità della porta di ingresso, si accede al cuocivivande e al breve corridoio che disimpegna una seconda camera da letto e un bagno.

L'autorimessa, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 12 e un'altezza circa m 2,40, è dotata di basculante manuale in ferro ed è accessibile dal cortile comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati – Comune di Sergnano (CR):

- Foglio 12, mapp. 423, sub. 2 e mapp. 424, sub. 2, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 76 mq., Rend. Euro 188,51

- Foglio 12, mapp. 427, sub. 6, Categoria C/6, Classe 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 13 mq., Rend. Euro 17,04

Confini:

Gli immobili oggetto di pignoramento in complesso confinano:

Appartamento:

- a nord: con spazio aereo sulla la Via Indipendenza;

- ad est: dapprima su tetto di altra proprietà, indi con spazio aereo sul cortile comune;

- a sud: con tetto di altra proprietà;

- ad ovest: con spazio aereo sulla la Via Indipendenza.

Autorimessa:

- a nord: con cortile comune;

- ad est: con autorimessa di altra proprietà;

- a sud: con fabbricato di altra proprietà;

- ad ovest: con cortile comune.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e relativi familiari.

Certificazione energetica

E' presente l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n. 1909400008425 sull'unità abitativa di categoria A/2 valida fino al 04.12.2035; l'unità immobiliare costituita dall'autorimessa (categoria C/6) non richiede l'Attestato di Prestazione Energetica.

Conformità catastale

La situazione catastale veniva regolarizzata nel corso della perizia.

Abitabilità e agibilità

Il Permesso di Costruire in Sanatoria 34/07 Prot. 4183, in data 06/06/2007 a nome – *omissis* –, che di fatto attribuiva una sorta di Agibilità all'appartamento.

Regolarità urbanistico-edilizia

Si segnalano tre pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio SUE del Comune di Sergnano, riguardanti l'edificio nel quale insiste il compendio estimativo e lo stesso compendio.

Il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 16/01/1975 a nome – *omissis* – per SISTEMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, posto su tre piani e relativa Agibilità in data 31/01/1976 che riguarda la ristrutturazione di tutto l'edificio.

La DIA in Sanatoria 51/03, per allargamento finestra est (luce) nella camera matrimoniale posta a nord, mai realizzato.

Il Permesso di Costruire in Sanatoria 34/07 Prot. 4183, in data 06/06/2007 a nome – *omissis* –, che ha di fatto attribuito una sorta di Agibilità all'appartamento.

Dalla verifica degli Atti autorizzativi trasmessi dall'Ufficio SUE del Comune di Sergnano si riscontrava la parziale difformità nei termini del DPR 380/2001, come verificato a seguito della rilevazione planimetrica in data 07/07/2025. La difformità consiste nello scorretto assetto planimetrico dell'appartamento come dichiarata con il Permesso di Costruire in Sanatoria 34/2007 Prot. 4183, in data 06/06/2007.

L'abuso è sanabile poiché è solo una rettifica geometrica necessaria per l'adeguamento al già citato DPR 380/2001.

Parti comuni

Accesso

L'accesso al condominio avviene dalla Via Indipendenza, n. 36, attraverso un androne comune ad altre unità immobiliari di altre proprietà.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso il cortile comune.

Spese condominiali

Come il condominio, anche il cortile comune non ha Amministratore o Regolamento condominiale.

In ogni caso si precisa che il pagamento di eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63 disp. att. c.c..

Presenza di rifiuti speciali o pericolosi

L'esperto non individuava la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ma esclusivamente di suppellettili di uso familiare. L'autorimessa è interamente occupata da masserizie di proprietà. Il costo dell'eventuale smaltimento veniva stimato in Euro 1.300,00 comprese le imposte di legge.

Tale costo non è stato decurtato dal valore di stima della perizia.

Atto di provenienza

Atto notarile pubblico di Compravendita Dott. Ciro De Vincenzo, Notaio in Milano, in data 12.06.2007 - Rep. 115687/12708, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 22.06.2007 al n. 7648 di formalità.

***** *****

Prezzo base (operate le decurtazioni di cui all'elaborato peritale): **Euro 39.000,00=** (trentanove-mila/00)

Offerta minima per legge (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base): **Euro 29.250,00=** (ventinove-miladuecentocinquanta/00)

Cauzione: pari al **10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo (in caso di gara): **Euro 2.000,00=** (duemila/00) (**tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta**)

Si precisa che in fase di rilancio non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

***** *****

- Esperto -

Arch. Mario Scaramuzza - Studio Associato di Architettura, sito in Crema (CR), Via Civerchi, n. 48/a.

Perizia in data 30.12.2025.

- Custode giudiziario -

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR) Via Vittorio Veneto, n. 4, nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati, a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile, in giorni e orari da concordare, ai seguenti recapiti: tel. 0373.80250 - fax 0373.82039, sito internet: www.ivgcrema.it, e-mail ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com. Il custode giudiziario potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);

***** *****

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON

MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

- Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità 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 del 26/02/2015 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.

- Modalità 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 o con modalità telematiche.

I. 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 e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso di vendita**, presso lo studio del Professionista Delegato in Crema (CR), Via Salvecchio, n. 10. 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 **nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **nome del Professionista Delegato** e la **data della vendita**.

***** *****

II. Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche 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 di vendita.** 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'avvio, 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. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, 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 sia effettivamente titolare.** Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

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

- 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 Euro 16,00= (sedici/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 e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali 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 di vendita;

- 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. 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.

- 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 Euro 16,00= (sedici/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 <http://pst.giustizia.it>), dovrà contenere:

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 e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, 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 **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 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. 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 e-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.

- Allegati all'offerta cartacea e modalità 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, nonché assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato come segue: **"Proc. Es. Imm. N. 17/2025 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 invita ad allegare anche una fotocopia del predetto titolo.

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.

- Allegati all'offerta telematica e modalità 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;

- 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 la Sparkasse - Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a., codice IBAN: IT68N0604556840000005006298 con causale "Proc. Es. Imm. N. 17/2025 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.

Alligare 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.

- 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 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.

- 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.

- 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 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 www.spazioaste.it.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c..

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti 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.

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

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

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

La gara si effettuerà con rilanci in aumento ognuno entro **due minuti** dall'offerta precedente di **Euro 2.000,00= (duemila/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'avvio di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita 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 quando il creditore precedente e 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 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.

- 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, 20% in caso di terreni, salvo eventuale supplemento richiesto dal delegato**), nel termine di **120 giorni** mediante due distinti bonifici bancari, con causale "saldo prezzo" e "spese di trasferimento", sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso di vendita mediante. *Si precisa che il saldo prezzo deve essere al netto delle spese bancarie e che il termine NON è soggetto a sospensione feriale.*

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

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.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Dele-

gato 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, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario pronunciata la perdita della cauzione 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.

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 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 essere autorizzato dal Professionista Delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, 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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.

n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

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

- 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'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.

- Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo -

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 5 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.

- Caratteristiche della vendita -

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta in ogni sua parte, ivi compresa qualsivoglia integrazione della stessa); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso di vendita 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 e 40, comma 6, 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).

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 dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa 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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode

giudiziario.

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. Maurizio Roberto Battaglia e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione **non già contenuta nel presente avviso di vendita** gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, il custode giudiziario o il Professionista Delegato telefonicamente, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it.

- 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 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.

- 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 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;
- per estratto su il “Newspaper Aste Tribunale di Cremona”;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

***** *****

La partecipazione alla vendita implica:

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

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato ai seguenti recapiti: 0373.502244, mrbattaglia@me.com.

Crema, li 25 maggio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Roberto Battaglia