

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
GENESI E MARTINO**

Via Brescia, 81 - 26100 Cremona
Tel. 0372.22289 – Fax 0372.420002

avvlucagenesi@cnfpec.it
avvmariagraziamartino@cnfpec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 87/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Gop Avv. Claudia Calubini

Promossa da: BCC GESTIONE CREDITI – Società per la Gestione di Crediti - S.p.A. in qualità di mandataria di Credito Padano Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa

Delegato alla vendita: avv. Maria Grazia Martino

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA - MISTA**

(I° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il sottoscritto avv. Maria Grazia Martino, con studio in 26100 Cremona, via Brescia n. 81, tel. 0372.22289 (PEC: avvmariagraziamartino@cnfpec.it, email: avvmartino@studiogenesiemartino.it), professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza del 10.04.2026 – notificata al delegato alla vendita in data 10.04.2026 –, alla quale si rinvia integralmente

AVVISA

che il **giorno 15 settembre 2026 alle ore 10,30 presso la sala d'asta telematica sita in Cremona in via delle Industrie n. 20 (IVG Cremona)** si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato sotto indicato, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le seguenti modalità:

- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista delegato, presso la sala d'asta telematica sita in Cremona in via delle Industrie n. 20 (IVG Cremona);
- per gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DM n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it accedendo tramite

le credenziali rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il compendio immobiliare infra descritto è sito in Pizzighettone (CR) alla via A. Volta n. 33.

E' stato nominato **custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, in Cremona via Delle Industrie n. 20, da contattare per visionare il bene (tel. 0372.20200 – www.ivgcremona.it)

BENI IN VENDITA: LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà 1/1 di:

Villa unifamiliare distribuita su tre piani facente parte di blocco di 3 ville edificate tra il 1999 e il 2000, in contesto di lottizzazione più ampia denominata “Il Borgo Nuovo” in zona residenziale fuori dal centro storico e dalle mura del paese con accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Volta ai civici rispettivamente 33 e 31. La villa fa parte di un supercondominio e la quota di comproprietà delle parti comuni è di 68 millesimi.

La villa è così composta:

Piano seminterrato: ampia autorimessa, doppia, con due basculanti, lavanderia e ampia zona cantina;

Piano terra: ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici di cui uno non finestrato. In lato Ovest è presente un balcone mentre lato est, prospiciente la zona giorno c'è un porticato.

Primo piano: una camera da letto.

La villa presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

Pavimentazione di tutta la zona giorno in piastrelle di monocottura formato quadrato in tinta chiara, le camere da letto sono pavimentate con parquet tipo iroko verniciato, ad esclusione di quella all'ultimo piano che presenta la stessa piastrella della zona giorno e della scala che conduce alla stanza.

I bagni e la lavanderia sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, entrambi in tinte chiare. Apparecchi sanitari e rubinetteria di primaria Ditta anche se dell'epoca di costruzione, il bagno padronale presenta un piano di muratura rivestito con doppio livello sopra piano e vasca in metacrilato con cabina doccia.

Gli intonaci sono al civile tinteggiati; le porte interne in legno laccato e quella d'ingresso è blindata.

Il soggiorno presenta una doppia altezza ed è visibile il tetto in legno lamellare colore “mais” come nella camera da letto dell'ultimo piano.

I serramenti della zona giorno e della zona notte sono in legno, laccati, con vetri doppi, di buona fattura, dotati di zanzariere avvolgibili a molla e antini esterni in legno tipo “mischler”; quelli ad arco dell'ultimo piano sono in alluminio e quelli in cantina, garage e lavanderia sono in ferro.

La scala che conduce al piano seminterrato è rivestita in lastre di beola e la pavimentazione di autorimessa e cantine è realizzata con piastrelle in monocottura formato quadrato.

Le basculanti sono in lamiera verniciata apribili manualmente e la porta di collegamento con l'abitazione NON ha tenuta al fuoco come prevede la norma.

Il parapetto del balcone è parte in cemento armato a vista e parte con inferriata metallica.

L'area esterna è parte sistemata a verde e parte sistemata a verde con aiuole ben tenute e parte con pavimentazione in blocchetti calcestruzzo autobloccante. Il portico è pavimentato con piastrelle rettangolari simil cotto.

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate.

La copertura è in legno lamellare a vista, gronde con travetti di legno e tavelle in cotto, lattoneria in rame, manto in coppi di laterizio.

Dotazione impiantistica:

L'edificio è dotato, anche in cantina, di elementi radianti in ghisa una volta collegati a generatore di calore a gas metano ubicato in lavanderia al piano seminterrato; nel tempo la caldaia è stata rimossa e gli elementi radianti non sono più collegati a nulla. In luogo della caldaia è stato installato uno scaldabagno che garantisce la produzione d'acqua calda e la climatizzazione invernale è garantita dalla presenza di stufa a pellet "piazzetta" ubicata in soggiorno che con un sistema canalizzato riscalda anche gli altri ambienti, coadiuvata da pompa di calore ubicata sulla copertura e split bella stanza del sottotetto e nel corridoio della zona notte.

L'impianto elettrico è sotto traccia con quadro elettrico ubicato all'ingresso.

Dati catastali

Non rappresentando le precedenti schede catastali correttamente lo stato dei luoghi per lievi differenze interne, il perito estimatore ha provveduto a presentare disporre e depositare pratica DOCFA di aggiornamento catastale modificando solo la consistenza e la rendita dell'abitativo

I nuovi identificativi catastali dell'immobile sono pertanto:

- Foglio 20, particella 541, sub 1, cat. A/2m cl.5, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq1 83 (escluse - aree scoperte 175 mq), rendita 658,48, - Via A. Volta n. 33 – Piano S1 – T - 1°;

- Foglio 20, part. 541, sub 2, cat. c/6, cl. 3, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 40, rendita 39,77 - Via A. Volta n. 31 – Piano S1.

CONFINI IN UN SOLO CORPO

I confini dell'unità immobiliare sono:

nord – ragioni di cui al mapp. 539 al Fg 20;

est – la pubblica Via Volta;

sud – ragioni di cui al mapp. 542 al Fg 20;

ovest - ragioni di cui al mapp. 537 e successivamente 536 al Fg 20;

CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'esame del Piano di Governo territoriale vigente (PGT), di cui il CTU ha preso visione, **l'edificio**, così come descritto in perizia alla quale integralmente si rimanda, **risulta azionato in AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO – regolamentato dall'art. 7.19 delle Norme Tecniche di Attuazione – Aree soggette a regime di tutela di leggi Nazionali: corsi d'acqua**

individuati ai sensi del “codice dei beni culturali e del paesaggistico” – art. 11 e successivi dell’allegato C – Le regole.

Si ricorda che la vendita avviene nello stato di fatto e di dir itto in cui si trova l’immobile senza garanzia alcuna.

Dalla documentazione depositata agli atti catastali del Comune di Pizzighettone e dalla documentazione di cui il perito estimatore ha potuto prender visione presso l’ufficio tecnico comunale, come meglio descritto nella propria perizia alla quale pure integralmente si rinvia, risultano i seguenti provvedimenti edilizi:

Licenza per modifiche facciata 172 del 03/05/1955

- Concessione Edilizia n. 4591 rilasciata in data 25/05/1999 prot. N. 5908
- DIA ai sensi art. 2 legge 662/96 in variante presentata in data 12/09/2000 prot. 9175
- Domanda di Agibilità presentata in data 10/12/2001 prot. 10863
- Certificato di agibilità n. 2513 del 04/01/2002 prot. 10473
- Accertamento di violazione in data 06/02/2002 con comunicazione avvio procedimento per emissione ordine di ripristino del 12/03/2002 prot. 2175
- Concessione edilizia a sanatoria n. 4773 del 13/05/2002 n. prot. 408

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell’art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2002, n. 380

Dalla lettura dell’atto di provenienza, il perito estimatore riferisce quanto segue:

si evincono i vincoli planovolumetrici previsti dalla convenzione allegata alla concessione edilizia e dal piano di lottizzazione convenzionato del 11/03/1999 Atto Notaio Ambrogio Squintani in Cremona rep. 88227/13598 reg. a Cremona in data 29/03/1999 al n. 441 serie 1, trascritto a Cremona il 31/03/1999 ai n. 2434/1581 che recita che la volumetria edificabile e la superficie copribile eccedenti vengono trasferite dalla parte acquirente alla Soc. venditrice per la costruzione dell’intero complesso residenziale facente parte del piano di lottizzazione sopra citato. Se ne evincerebbe che per l’immobile oggetto del presente avviso di vendita non vi sia capacità edificatoria ulteriore. Dai colloqui intercorsi fra il CTU ed Il Geom. Barulli dell’ufficio tecnico Comunale del Comune di Pizzighettone emerge che detta convenzione è scaduta e che gli indici urbanistici di riferimento sono quelli della zona sopra citata **AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO.**

Dai rilievi eseguiti dal perito estimatore risulta che l’immobile è conforme ai provvedimenti edilizi rilasciati salvo lievi differenze ascrivibili a tolleranze costruttive, come risulta dall’elaborato di raffronto contenuto in perizia al quale si rimanda.

Secondo il CTU non è quindi necessaria la redazione di alcuna pratica edilizia a sanatoria.

APE:

Allegata alla perizia dell’esperto stimatore nominato dal G.E., che qui si intende integralmente richiamata e trascritta, è presente altresì l’A.P.E., redatta da professionista abilitato (APE codice identificativo 1907600002926 valido fino al 11/03/2036).

Per ogni altra precisazione si rinvia alla perizia redatta dall’Ing. Alessandro Laudati del 25/03/2026 ed allegata agli atti.

PROVENIENZA:

Il compendio immobiliare è pervenuto all’esecutato nel modo che segue:

- a favore dell'esecutato per quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonioli Roberto di Cremona del 06.03.2017, trascritto il 07.03.2017 al n. 1662 Reg. Gen. e 1109 Reg. Part.;
- precedentemente i beni pervennero a XXX per quota 1/2 di piena proprietà per atto di permuta Notaio Antonioli Roberto di Cremona del 20.12.2005 trascritto il 23.12.2005 al n. 14257 Reg. Gen. e n. 7963 Reg. Part.;
- precedentemente i beni pervennero a XXX e YYY ciascuno per quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale tra loro in virtù di atto di compravendita per notaio Notaio Antonioli Roberto di Cremona del 05.12.2000, trascritto il 07.12.2000 al n. 9755 Reg. Gen. e 6337 Reg. Part.;

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato che vive con la sua famiglia.

PREZZO:

-Prezzo di perizia – valore commerciale: € 184.450,00
(centottantaquattromilaquattrocentocinquante/00)

-Prezzo base di vendita all'asta: 184.450,00
(centottantaquattromilaquattrocentocinquante/00)

- Offerta minima: € 138.337,50 (centotrentottomilatrecentotrentasette/05).

Rilanci in caso di presentazione di più istanze di partecipazione e quindi di gara tra partecipanti: **€ 1.000,00 (mille virgola zero e zero).**

Rinvio all'elaborato peritale: il bene è meglio descritto nella perizia di identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite Pubbliche, nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, Newspaper aste Tribunale di Cremona, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

*** **

DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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:

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

- la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

2 - 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:

A) in formato cartaceo,

oppure

B) con modalità telematiche.

A1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso **lo studio del delegato alla vendita avv. Maria Grazia Martino** sito in 26100 Cremona via Brescia n. 81, previo appuntamento telefonico (0372/22289), **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso)**, a pena d'inefficacia.

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 saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria e l'URP del Tribunale di Cremona, l'Istituto vendite Giudiziarie, presso lo studio del professionista delegato alla vendita e sul sito del Tribunale di Cremona nella sezione "Servizi per il cittadino – modulistica – area civile /esecuzioni immobiliari".

B1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ' TELEMATICHE:

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 fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal DM del 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'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 di Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata" seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

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, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali.
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

L'offerente dovrà dichiarare:

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

- il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare;

- i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

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

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque **non dovrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;

- l'istanza contenente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cremona, l'Istituto Vendite Giudiziarie, il Professionista delegato.

B2) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali.

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

L'offerente dovrà dichiarare:

- la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

A3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata:

- una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente,
- un assegno circolare o un vaglia postale non trasferibile intestato a "**Procedura esecutiva Immob. RGE 87/2025 Tribunale di Cremona**", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed 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 la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

B3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato con:

BONIFICO BANCARIO sul conto corrente acceso presso BPER Banca S.p.A. di Cremona Ag. 1, Viale Po n. 10 – IBAN IT21R0538711401000004760270 intestato a "Procedura esecutiva Immob. RGE 87/2025 Tribunale di Cremona" con causale: "Versamento cauzione".

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Il mancato accredito della cauzione sul conto corrente indicato della procedura al momento dell'apertura della busta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. L'offerta pertanto sarà esclusa.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica 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 telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

3) 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.

4) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica, 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 2° comma 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 un quarto al prezzo base sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche sopra stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di 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 e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle 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 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una 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 ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

6) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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

7) TERMINE e MODALITA' PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e dell'importo delle spese accessorie necessarie per il trasferimento, forfettariamente quantificato, salvo conguaglio, nel 15% del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per la cauzione già versato, **non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale)**. L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 4L comma 5 d. Lgs. n. 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 e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva. Entro i dieci 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, 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.

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, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

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, co. 2. c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese relative alle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato con la procedura esecutiva di cui in epigrafe sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione.

Sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 585, quarto comma c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire, al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritte resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, con avvertimento che la mancata consegna della dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà decadenza dall'aggiudicazione.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita:

- a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;

- nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e D. L. 30 settembre 2003, N. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura e spese della procedura esecutiva.

- L'aggiudicatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c, oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. attualmente vigente il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

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.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, SALVO ESPRESSO ESONERO DEL CUSTODE ad opera di questi ultimi con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; se l'immobile è occupato dal debitore 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.

*** **

SPESE CONDOMINIALI

Si ricorda che il compendio immobiliare fa parte di un supercondominio e la quota di comproprietà delle parti comuni è di 68 millesimi e **che l'aggiudicatario è tenuto in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali ex art. 63 quarto comma Disp. Att. c.c.**

Si rinvia alla perizia estimativa per le spese condominiali arretrate accertate dal CTU alla data del 31.12.2025.

FORME DI PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 cpc con le seguenti modalità:

- 1) Pubblicazione sui 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 quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) Pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- 3) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o comunque in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

Cremona lì, 3 Giugno 2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Grazia Martino