

**AVV. ROBERTA DONIDA**  
Via Belfanti n. 16  
Tel. 0374.870209 – Cell.: 333.2797752  
26029 SONCINO CR  
roberta.donida@gmail.com  
roberta.donida@pec.it

## TRIBUNALE DI CREMONA

**Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 82/2025 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giorgio Trotta**

**Delegato alla vendita: Avv. Roberta Donida**

**Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Cremona** - Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372/20200 - 0372/800347, e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it), **al quale è possibile rivolgersi anche per visite e sopralluoghi.**

**Creditore procedente:** B.C.C. GESTIONE CREDITI - Società per la Gestione die Crediti Spa (P.IVA: 15240741007) in nome e per conto della mandante CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa (C.F.: 01039280191 – P.IVA 15240741007), con sede legale in Cremona, Viale Dante Alighieri 213, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Mario Pederneschi (C.F.: PDRLMR70E12D150X) ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Cremona, Via Morsenti 4, pec: [avvlucapederneschi@cnfpec.it](mailto:avvlucapederneschi@cnfpec.it)

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

#### I ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Roberta Donida, con studio in (26029) Soncino (CR), alla via Belfanti n. 16, tel. 333/2797752, delegata - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza notificata in data 28.5.2026 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Giorgio Trotta, - preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente;

- visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;
- preso, altresì, atto che il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza del 25.5.2026, in ottemperanza all'art. 569 comma 4 c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59, ha disposto procedersi con la **Vendita Telematica sincrona mista**, e che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzioni **sia su supporto cartaceo che su supporto telematico**, con svolgimento della gara attraverso rilanci formulati nella medesima unità di tempo, sia comparando innanzi al Delegato, sia in via telematica;

#### AVVISA CHE IL GIORNO 22 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 10.00

presso lo Studio dell'Avv. Roberta Donida in Soncino (CR) alla via Belfanti n. 16, tel. 0374/870209 - 333/2797752 si procederà alla

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

del seguente immobile **LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà del compendio pignorato dell'esecutato, sito in comune di**

**PIZZIGHETTONE (CR), Via Toscana 9/11**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

- Prezzo base: \_\_\_\_\_ **70.875,00 euro;**

Rilanci minimi in aumento: \_\_\_\_\_ **1.500,00 euro;**

-Offerta minima: \_\_\_\_\_ **53.156,25 euro;**

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO**

**SECONDO LA MODALITA' CARTACEA:**

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Roberta Donida sito in (26029) Soncino (CR) , alla via Belfanti n. 16 , tel. 333/2797752, **entro e non oltre le ore 13,00** del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita (al riguardo, **si prega gli offerenti di previamente contattare telefonicamente il Professionista Delegato al n. 333/2797752 al fine di concordare l'appuntamento per il deposito delle offerte;**

2. sulla busta devono essere indicati nome e cognome della persona che deposita l'offerta, che verrà identificata a mezzo di carta d'identità (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. **NON DEVONO ESSERE INDICATI SULLA BUSTA NUMERO DELL'ESECUZIONE, nome del DEBITORE E/O CREDITORE**, a pena di nullità dell'offerta;

3. all'offerta, irrevocabile - salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. (si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) - dovrà essere allegato a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto) - ed inserito nella busta - assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto di credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) pari al 10% del prezzo offerto, così intestato: **"Procedura esecutiva immobiliare n. 82/2025 R.G.E. - Tribunale di Cremona"**. L'errata intestazione dell'assegno comporterà l'inefficacia dell'offerta.

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile sul sito internet del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso il Delegato, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente all'immobile pignorato;

4. chiunque, ad esclusione del debitore, può presentare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile - che in quest'ultimo caso potrà partecipare alla vendita "per persona da nominare"-; ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871/1988 e 8951/2016 non sono ammesse partecipazioni in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La

procura speciale s'intende sempre notarile con atto pubblico; l'offerta, in carta da bollo (la relativa marca è attualmente pari a € 16,00), sottoscritta dall'offerente, dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail), copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale; l'indicazione della partita IVA, ove fosse necessario; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.), producendo in ogni caso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; in caso di offerta presentata per conto e a nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'eventualità di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il Professionista Delegato mandato notarile nel termine di legge. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;

- l'indicazione del 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'indicazione dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché delle forme e dei modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

5. 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;

6. il suddetto dovrà, altresì, dichiarare di aver preso visione della relazione di stima, in ogni sua parte;

7. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Nel caso in cui verranno inoltrate, direttamente al Professionista Delegato, richieste di sospensione della vendita, questi ne riferirà immediatamente al G.E., e in caso di impossibilità ovvero in mancanza di un provvedimento di sospensione, il professionista procederà ugualmente alla vendita;

8. gli offerenti che avranno formulato l'offerta in forma cartacea dovranno partecipare alle operazioni di vendita comparando fisicamente innanzi al professionista delegato, nel luogo deputato a tali operazioni e le buste contenenti le offerte verranno aperte alla presenza del professionista medesimo.

• **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO**

**SECONDO LA MODALITÀ TELEMATICA:**

1. il presentatore che intende inviare un'offerta d'acquisto telematica dovrà:

- collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- individuare l'annuncio dell'immobile pubblicato sul portale;
- cliccare sul pulsante **“Invia offerta”**;
- compilare il modulo web **“Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia, inserendo tutti i dati obbligatori richiesti, e allegando la documentazione necessaria;
- indicare nel modulo d'offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione), attestante l'avvenuto versamento della cauzione;
- effettuare il pagamento del bollo digitale di € 16,00.

Al termine della compilazione, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere scaricata e trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

La trasmissione dell'offerta può avvenire mediante due opzioni:

- una particolare **“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”** rilasciata da un gestore di pec iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche) - 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 -;
- una normale casella di posta elettronica certificata, laddove **l'offerta sia firmata digitalmente**.

L'offerta telematica si intende effettivamente e tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di **avvenuta consegna** da parte del gestore della pec del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

**Non saranno accettate offerte trasmesse oltre il termine fissato ossia il 21 OTTOBRE 2026 alle ore 13.00.**

Le offerte presentate sono irrevocabili; una volta trasmesse, le offerte non saranno più modificabili né cancellabili e verranno acquisite e conservate dal portale.

Istruzioni dettagliate per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), cliccando su “Documenti”, poi “Portale delle Vendite Pubbliche” e, infine, “Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica”.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;

**2.** L'offerta telematica consiste solo nella compilazione del modulo web “Offerta Telematica” con tutti i dati richiesti e la documentazione necessaria - tra cui la contabile del bonifico della cauzione e la fotocopia di un documento d'identità non scaduto -. Anche per le ipotesi particolari (offerta per

persona da nominare, o in nome e per conto di società, o in nome e per conto di minore), il modulo web “Offerta Telematica” fornisce le relative indicazioni compilatorie e allegatorie;

**3.** per poter indicare nel modulo web d’offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione), attestante l’avvenuto versamento della cauzione, e **poter essere ammesso alla vendita telematica**, ciascun offerente deve effettuare a titolo di **cauzione** ex art. 571 comma 2 c.p.c., **bonifico bancario** per un importo pari a un decimo **(10%) del prezzo proposto, sul conto corrente intestato alla “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 82/2025 R.G.E. Tribunale di Cremona” - IBAN: IT98J0844157170000000065188**”.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul detto conto corrente, il bonifico deve essere effettuato almeno 3/5 giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, avendo cura il presentatore di indicare come causale: *“versamento cauzione”*. Il mancato accredito della cauzione al momento dell’apertura della busta - come pure il mancato deposito della fideiussione ove prevista - è causa di inefficacia dell’offerta;

**4.** almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il gestore, nel caso “Astalegale.net”, invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell’offerta, le credenziali per connettersi al proprio portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio della vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA** **SINCRONA MISTA:**

**1. L’apertura delle buste, sia quelle presentate con modalità cartacea, sia quelle presentate con modalità telematica, avverrà il giorno 22 ottobre 2026 alle ore 10.00**

Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal professionista delegato e le relative offerte verranno riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Le buste presentate in forma telematica saranno aperte attraverso il portale e le relative offerte saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato;

#### **2. unica offerta:**

nel caso sia pervenuta un’unica offerta valida (cartacea o telematica), si procederà nel seguente modo:

- se l’offerta è pari o superiore al prezzo base dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita si farà luogo all’aggiudicazione;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all’aggiudicazione se si ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all’assegnazione;

### **3. più offerte - Gara Telematica:**

nel caso siano pervenute più offerte valide (cartacee o telematiche), si svolgerà la gara telematica sulla base dell'offerta più alta presentata.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla **gara**, che **si svolgerà con modalità sincrona mista**, potranno partecipare tutti gli offerenti, sia quelli comparsi personalmente, sia quelli connessi al portale, secondo le seguenti prescrizioni:

- le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non possono essere inferiori ad € 1.500,00, ognuna entro due minuti dalla precedente;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato saranno riportati nel portale a cura dello stesso professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica;
- i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili, tramite il portale stesso, ai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato;
- la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi due minuti senza che, da parte dei partecipanti, siano intervenute offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida;

### **4. esiti della gara:**

- se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;
- se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e non vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione alla miglior offerta valida in aumento.

Ove, aperta la gara telematica, la stessa non si potesse effettuare per mancanza di offerte in aumento, si procederà nel seguente modo:

- se il prezzo indicato nelle offerte già pervenute è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, all'offerta presentata per prima;
- se il prezzo è inferiore e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;
- se il prezzo è inferiore e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, a quella presentata per prima, qualora si ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 col consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche ai fini dell'identificazione

dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento emesso in tal senso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE:**

1. l'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfetariamente quantificate nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), entrambi al netto delle spese bancarie, detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale), mediante bonifico bancario sul conto corrente di cui il Delegato fornirà gli estremi. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 10.09.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art.41, co.5 d.lgs. n.385 del 1993, nel 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 al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi e accessori, su indicazione dei conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfetaria), sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque le ricevute dei pagamenti. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e spese di trasferimento entro il termine indicato, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione o delle rate già versate a titolo di multa e disposta una nuova vendita.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire.

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp att. c.p.c.

Si ribadisce che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita - ex art. 179 Disp. Att. c.p.c. e art. 7 D.M. 25 maggio 1999, n. 313, e come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, III Sez. Civ., con sentenza n. 711 del 19 gennaio 2010 -, che verranno liquidate dal Giudice nella esatta debenza e di cui verrà data tempestiva comunicazione;

2. subito dopo la gara gli assegni circolari recanti le cauzioni, depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte, verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari, mentre gli importi accreditati sul conto corrente della procedura per la medesima causale verranno riaccreditati tempestivamente;

3. l'aggiudicatario potrà essere autorizzato dal Delegato alla vendita all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo col creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° comma c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto;

4. 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.;

5. in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art.583 cpc deve entro tre 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 l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene a nome di colui che ha formulato l'offerta;

6. ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art.589 cpc per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art.506 cpc ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 cpc, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 cpc e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza tra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese;

7. l'immobile viene venduto libero 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. Si rimanda in ogni caso alla certificazione notarile e successive integrazioni, presenti nel fascicolo di causa per l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono poste a suo carico le spese ed i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 7 D.M. 25.05.1999, n.313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n.711, oltre a quelle relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario;

8. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile;

9. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o pec al custode 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 alla vendita a mezzo mail o pec entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:**

1. l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito nominato (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
2. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
3. 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);
4. nel caso di **aggiudicazione ad offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla detta comunione è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto** e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.;
5. il compendio immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. n. 47/1985, al D.Lgs. n. 378/2001, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.L. n. 269/2003 conv. con L. n. 326/2003;
6. il compendio immobiliare verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura e spese della Procedura, rimanendo a carico dell'aggiudicatario solo le spese di trasferimento come sopra quantificate indicativamente.
7. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (ex art. 2922 cod. civ.), o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, 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 antecedente la vendita 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;

8. l'aggiudicatario, previa autorizzazione del professionista delegato, potrà concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, siccome previsto dall'art. 508 c.p.c.;

9. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo con erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma in favore della Procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

10. Si rimanda in ogni caso all'ordinanza di nomina del professionista delegato pronunciata all'esito dell'udienza 569 c.p.c. in data 25.5.2026.

**IMMOBILE:**

Appartamento di 120 mq calpestabili posto al piano primo di villetta bifamiliare anni '70, composto da atrio, soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, due bagni e una lavanderia; un'ampia terrazza coperta e un balcone. Accesso tramite le scale interne di proprietà esclusiva. Locale accessorio, in corpo staccato, adibito a garage e cantina, con accesso carraio da via Toscana 9/11. Giardino in comune con l'altra proprietà al piano terra.

**Confini:**

sub. 504

Ingresso a piano terra - Confini da nord e in senso orario:

altra proprietà di cui al mapp.272/503; cortile comune mapp.272/502; atrio comune mapp.272/502.

Appartamento al piano primo - Confini da nord e in senso orario:

vuoto su cortile comune di cui al mapp.272/502.

Soffitta - Confini da nord e in senso orario:

vuoto su copertura terrazzo stesso mappale, vuoto su cortile comune di cui al mapp.272/502.

sub. 505

Garage al piano terra - Confini da nord e in senso orario:

Mapp. 268; cortile comune di cui al mapp.272/502; altra proprietà di cui al mapp. 272/506; cortile comune di cui al mapp.272/502; mapp. 398.

Gli immobili pignorati attualmente sono identificati con i seguenti dati al:

**Catasto Fabbricati - Comune PIZZIGHETTONE**

**Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 504 - Cat. A/2, Classe 4, 154 mq, rendita € 581,01**

**via Toscana 11 (p. terra+primo)**

**Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 505 - Cat. C/6, Classe 2, 34 mq, rendita € 32,54**

**via Toscana 9 (p. terra)**

**Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 502 - Cat. ENTE COMUNE**

Dall'atto di pignoramento si evince la correttezza dei dati catastali descritti e pertanto non risulta alcuna discrepanza con i dati su indicati.

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata l'attuale corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso la competente Agenzia del Territorio.

#### **STATO OCCUPATIVO:**

L'unità immobiliare è occupata dall'attuale proprietario.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Attestato di Prestazione Energetica registrato il 27.11.2025 al numero 1907600013025 a firma del Geom. Giovanni Capuani, valido sino al 27.11.2035.

#### **IRREGOLARITA' EDILIZIA / ABUSI / SANATORIE E SANZIONI / ONERI:**

L'esperto in perizia ha segnalato alcune difformità sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, si rimanda pertanto ad un'attenta lettura della relazione di stima.

Si rimanda altresì alla certificazione notarile e successive integrazioni, presenti nel fascicolo di causa, che qui si hanno entrambe per richiamate e ritrascritte, per lo stato dell'immobile nonché per l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

#### **ANTICIPICICLAGGIO**

Si avvisa sin d'ora l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 IV comma c.p.c., entro il termine del saldo prezzo e spese dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (cd. Anticipiclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false e mendaci e con l'avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

\*\*\*\*\*

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso:

- sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 161 quater disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sarà pubblicato, ex art. 490 comma 2 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona", versione cartacea e digitale, nonché sui siti Internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), ove sarà pubblicata anche la relazione di stima;
- sarà pubblicato, ex art. 490 comma 3 c.p.c., solo ad istanza del creditore procedente, o dei creditori intervenuti, sui giornali di informazione locale.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, le quali a norma dell'art.571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o dinnanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati

potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte dell'ordinanza di delega del 25.5.2026. La presentazione della domanda/offerta di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale nonché del presente avviso.

Soncino-Cremona, li 12 giugno 2026

Il Delegato alla Vendita Avv. Roberta Donida