

Avv. Marta Rancati
c/o Studio Stringhini - Via XX Settembre 39
26015 Soresina (CR)
tel. 0374/341832 fax 0374/340761
cel 339/2119103
rancati.marta@gmail.com – avvmartarancati@puntopec.it

TRIBUNALE DI CREMONA
SEZIONE ESECUZIONI
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 142/2025
G.E. GOT DOTT. GIORGIO TROTTA
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. MARTA RANCATI

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 142/2025 del Tribunale di Cremona promossa da:
INTRUM ITALY S.P.A., Bastioni di Porta Nuova 19, Milano, C.F. 10311000961, in persona del
legale rappresentante *pro tempore*, mandataria di Credit Agricole Italia S.p.a., Via Università 1,
Parma, C.F. 02113530345, P.Iva 028866503406, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Damini
contro

Omissis

AVVISO DI VENDITA
(PRIMO ESPERIMENTO)

La sottoscritta Avv. Marta Rancati, con studio in 26015 Soresina (CR), Via XX Settembre 39, tel.
0374/341832, fax 0374/340761, cel. 339/2119103, mail rancati.marta@gmail.com, pec
avvmartarancati@puntopec.it, delegata alle operazioni di vendita degli immobili pignorati dal
Giudice dell'Esecuzione di Cremona GOT Dott. Giorgio Trotta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

FISSA

avanti a sé **presso la sala aste sita in Cremona (CR), Via delle Industrie 20** (presso IVG
Cremona) per il giorno **22 ottobre 2026 alle ore 15,30** la vendita senza incanto con modalità
telematica sincrona mista degli immobili pignorati di seguito indicati, così come meglio descritti
nella perizia del Geom. Nicola Gradaschi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento ubicato al piano terra del condominio
ubicato in angolo fra le Vie Tolmino e Angelo Massarotti, composto da ingresso, zona
cottura/soggiorno, un disimpegno di accesso alla zona notte, un ripostiglio, un bagno e due camere
da letto, con piccolo balcone in lato di Nord, dotato di cantina accessoria al piano seminterrato.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso immobiliare posto fra le pubbliche vie Tolmino, Massarotti e Aquileia, pertanto ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. ha diritto a tutte le parti comuni, fra cui l'area esterna scoperta attorniante i 4 corpi di fabbrica principali, e distinta con il mappale 38, e quella posta in corpo staccato a Nord della Via Tolmino, destinata a parcheggio, identificata catastalmente dal mappale 33 (e mapp.807), nonché dal vano caldaia distinto al catasto fabbricati quale B.C.N.C. dal mappale 666/1, e le rampe carraie.

Le finiture e lo stato d'uso sono buone, con pavimenti in ceramica e laminato e serramenti dotati di vetri doppi.

La superficie commerciale, analizzata con i rapporti mercantili della zona e rilevata come S.E.L. (Superficie Esterna Lorda), è stata determinata – arrotondata - in 78,00 per l'abitazione e 3,00 per la cantina.

L'immobile è libero, non sono in corso contratti di locazione, non è stata rilevata presenza di rifiuti, ma all'interno è completo di mobilio e arredamenti.

SPESE CONDOMINIALI

Dai rendiconti rilasciati dall'amministratore condominiale, le spese "condominio Tolmino" non versate relative all'esercizio 2024/2025 ammontano a € 392,62, mentre per la gestione 2025/2026 il preventivo risulta pari a € 410,91.

Le spese "del supercondominio Aquileia-Tolmino" non versate relative all'esercizio 2024/2025 ammontano a € 384,44, mentre per la gestione 2025/2026 il preventivo risulta pari a € 441,50.

In carico all'unità sono assegnati 9,34 millesimi condominiali sia per il "Condominio Tolmino" che per il "Supercondominio Aquileia-Tolmino". I dati, non indicati in atto, sono stati forniti dall'Amministratore, il quale ha precisato che i millesimi derivano dalla suddivisione iniziale dello I.A.C.P., che ha realizzato i quattro fabbricati nel medesimo periodo, e pertanto calcolato i millesimi per tutti e quattro i corpi di fabbrica, ovvero quantificandoli per tutti e 64 appartamenti.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Cremona non sono state rilevate irregolarità edilizio-urbanistiche da rendere necessaria una sanatoria edilizia.

Dalle verifiche documentali non risultano opere eseguite abusivamente.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Cremona Foglio 78, mapp. 662, sub. 1, Via Tolmino n. 2, Piano S1-T, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5 superficie catastale 79 mq. – escluse aree scoperte 77 mq., R.C. euro 290,51.

CONFINI

APPARTAMENTO: a nord il giardino comune, a linea di balcone e a filo muro esterno; a est la Via Massarotti, a filo muro esterno; a sud a mezzaria muri comuni divisori, l'appartamento di cui al mappale 662, sub. 2; a ovest dapprima l'appartamento di cui al mappale 662, sub. 2, indi il vano scala e l'atrio di accesso comuni;

CANTINA: a nord a mezzaria muri comuni divisori, la cantina di cui al mappale 662 subalterno 3; a est a mezzaria muri comuni divisori, la cantina di cui al mappale 662 subalterno 4; a sud il corridoio comune; a ovest il terrapieno sottostante il vano di ingresso comune.

Accessi: pedonale dal civico 2 della Via Tolmino.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica – codice identificativo 1903600054526 – valido sino al 23/03/2036. L'immobile risulta in classe energetica “D” (KWh/mq. anno 209.76).

Lotto unico - Diritto di proprietà pari a 1/1.

PREZZO BASE: € 86.900,00

PREZZO MINIMO: € 65.175,00

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 1.500,00

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo d'ordinanza (prezzo base).

CUSTODE GIUDIZIARIO

Nella presente procedura esecutiva immobiliare è stato nominato custode l'IVG di Cremona, Via delle Industrie 20, 26100 Cremona - tel. 0372/20200 - 800347, fax. 0372/458077, mail info@ivgcremona.it

Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c. o contattando direttamente il custode giudiziario, unico soggetto deputato all'accesso all'immobile per le visite.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

- Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento telefonico, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Marta Rancati in Soresina (CR), Via XX Settembre 39. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

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 deve essere redatta in forma scritta e deve essere in regola con l'imposta di bollo (applicando marca da bollo di € 16,00), deve essere datata e sottoscritta dall'offerente e deve avere il contenuto indicato nel paragrafo seguente.

- Presentazione dell'offerta 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. 32/2015 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.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (procura notarile).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

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

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.fallcoaste.it>.

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

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), deve avere il contenuto indicato nel paragrafo seguente.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere:

- le complete generalità dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza/domicilio), il codice fiscale, partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail dell’offerente, specificando se l’offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi.

Nell’ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata 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 partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti, producendo estratto per riassunto dell’atto di matrimonio. In caso di offerta telematica la dichiarazione dovrà essere autenticata).

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata.

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. aggiornato a non più di 30 giorni prima della presentazione dell'offerta).

- dichiarazione di residenza: 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.
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura.
- l'indicazione del delegato alla vendita.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- 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.
- l'importo prestato a titolo di cauzione, 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 per l'offerta telematica o i dati dell'assegno allegato all'offerta per quella cartacea.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione in caso di offerta telematica.
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento.
- 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 telematica e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento.
- il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni.
- 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 al professionista delegato.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta (sia cartacea che telematica) dovrà essere allegata la cauzione (versata secondo le modalità indicate nel successivo paragrafo) nonché la seguente documentazione:

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore, fotocopia del codice fiscale. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 30 giorni prima della presentazione dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri, con la precisazione che è onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione stessa;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata 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;
- qualora l'offerente sia coniugato, è necessario allegare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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.

Allegare comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

In caso di offerta telematica i documenti saranno redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M) unitamente a 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, in caso di aggiudicazione sarà imputata quale acconto sul prezzo di vendita finale oppure 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

Le modalità di versamento sono le seguenti:

- Offerta cartacea: allegare esclusivamente assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto Bancario o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato come segue: “Tribunale di Cremona – Procedura esecutiva RGE 142/2025”.

Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.

- Offerta telematica: idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione. Il versamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso BPER Banca S.p.a., codice IBAN IT47X053871140300004777885 con causale “Versamento cauzione Tribunale di Cremona Es. Imm. 142/2025 RGE”. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, ossia al momento di apertura delle buste, 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.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura de gestore della vendita telematica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. In caso di coniugi in comunione, laddove solo uno dei due intenda intestarsi il bene, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (anche laddove già prodotta con l'offerta).

Per coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche 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 portale della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>) e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>) procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

- Qualora sia presentata un'unica offerta criptata o analogica valida, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato (prezzo base), la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (prezzo base) in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide (criptate e 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 tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide ed efficaci: ossia gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti, e 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 di € 1.500,00 (cinquecento/00) ognuno entro 90 secondi dall'offerta precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 20 del DM 32/2015.

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento.

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la 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 con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il 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 procedente 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 coloro che hanno presentato l'offerta cartacea e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che non risulteranno aggiudicatari, 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà pagare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificate nel 15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento che verrà richiesto dal delegato), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

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

Nel medesimo termine, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false e mendaci. La mancata consegna della suddetta dichiarazione nel termine indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione ex art. 587, primo comma, c.p.c.

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 delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 cpc). La somma così dovuta a titolo di

risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 cpc). 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. cpc.

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 liquidazione giudiziale, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il liquidatore giudiziale del debitore esecutato, ancorchè si riconosca il privilegio processuale di cui all'art. 41 TUB, 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 esser autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto. Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

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

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., 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 a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Qualora l'aggiudicatario intenda ottenere la liberazione dell'immobile dovrà far pervenire al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo apposita dichiarazione in tal senso con istanza in marca da bollo (modulo da richiedersi al professionista delegato).

CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della

normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 179 disp. Att. C.p.c. saranno posti a carico dell'aggiudicatario e/o dell'assegnatario oltre alle spese del decreto ex art. 586 c.p.c., imposte e tasse inerenti e conseguenti, le spese e i compensi successivi alla vendita ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. C.p.c. e dell'art. 2 DM 227/2015. L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

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 previa apposita istanza come specificato al punto precedente.

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 dal Professionista Delegato e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione non già contenuta nel presente avviso gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del Professionista Delegato telefonicamente o via mail, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario/assegnatario) 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. E' onere dell'offerente richiedere tempestivamente al professionista delegato se il soggetto esecutato è soggetto passivo IVA ai fini degli eventuali adempimenti fiscali conseguenti.

* * *

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. 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 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese.

* * *

Visto il DM del 26/2/2015 n. 32 il professionista delegato alla vendita ha ritenuto di avvalersi per l'espletamento della vendita telematica della piattaforma Fallco Aste gestita dalla "Società Zucchetti Software Giuridico srl".

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

* * *

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché delle eventuali integrazioni;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale e relativi allegati, nonché delle eventuali integrazioni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Soresina, 11 giugno 2026.

Il professionista delegato



(avv. Marta Rancati)