

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

Proc. Es. Imm. n. 91/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: GOP Avv. Claudia Calubini

Custode Giudiziario: I.V.G. Cremona

Delegato: Avv. Lenita Cipollari

TRIBUNALE DI CREMONA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE (II ESPERIMENTO)

La sottoscritta **Avv. Lenita Cipollari**, con studio in Cremona (CR), Via Ruggero Manna n. 4, tel. 0372/34609, indirizzo pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it, mail: avv.cipollari@gmail.com, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* cpc, con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 31.01.2025, visto:

- il provvedimento emesso in data 26.04.2025 per la rettifica del pignoramento e quindi la sospensione della vendita;

- il provvedimento emesso in data 16.01.2026, in forza del quale il G.E. precisava che *"preso atto che il creditore procedente ha completato le operazioni di pignoramento in rettifica anche dell'immobile di cui al foglio 5 mapp. 63/511, inizialmente indicato in modo erroneo con il sub 11... invita il delegato a riprendere le operazioni di vendita con riguardo ai mappali corretti di cui sopra"*;

nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

COMUNICA

che il giorno

27 OTTOBRE 2026 alle ore 17,30

presso la sala d'aste dell'I.V.G. di Cremona, sita in Cremona (CR), Via Delle Industrie, n. 20, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <https://www.ivgcremona.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015)

L'immobile è descritto come da perizia del Geom. Luigi Marigliano, che deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, alle modalità e condizioni di seguito descritte.

Si precisa che è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Cremona.

Descrizione generale:

L'immobile si trova **in contesto condominiale** multipiano tipo cascinale a corte chiusa, non servito da ascensore, e composto da sole unità immobiliari a destinazione residenziale ed alcune autorimesse, sviluppato su un massimo di tre livelli fuori terra (T-1°-2°), posto sulla pubblica via Amilcare Ponchielli, cui si accede attraverso ingresso pedonale e carraio al civico n. 47.

L'immobile più avanti descritto presenta una tipologia costruttiva alquanto usuale in considerazione della destinazione specificata al capoverso precedente. Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area extraurbana di Castelveverde (CR) in località San Martino in Beliseto, in una zona promiscua residenziale/agricola-rurale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento.

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

LOTTO 2

Diritto: quota intera 1/1 di piena proprietà

Prezzo Base € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00), oltre imposte di legge vigenti.

Si avverte che possono essere presentate offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base sopraindicato:

Offerta minima € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00) (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 c.p.c.).

Rilanci, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, € 1.100,00 (tempo di rilancio massimo: 2 minuti dall'ultima offerta).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (lotto indicato in perizia come Lotto B)

In Comune di Castelverde (CR), Via Amilcare Ponchielli n. 35, individuato catastalmente nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue:

- foglio 5, particella 63, subalterno 511, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita €. 155,45, Via Amilcare Ponchielli n. 35, Piano 1.

L'immobile attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura. Più precisamente come evidenziato con provvedimento del 26.04.2025 dal Giudice dell'Esecuzione: *“trattasi di contratto sottoscritto e registrato ben prima dell'avvio della procedura esecutiva e rinnovato per ulteriori quattro anni alla scadenza del 1.10.2023 (quindi in essere sino al 30.09.2027)”*.

Descrizione effettuata dal perito

(Si precisa sin d'ora che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima, parte integrante del presente avviso, depositata in Cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente agli allegati e consultabile nel fascicolo d'ufficio dagli interessati)

Descrizione:

L'unità immobiliare posta al piano primo (part. 63 sub. 511), si sviluppa su un unico livello ed è così suddivisa: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto. Il cespite di cui alla particella 63 sub. 511 presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione zona giorno e zona notte (compreso il disimpegno) in listelli di legno tipo parquet mentre la pavimentazione ed il rivestimento del locale bagno risulta in piastrelle ceramiche, serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno muniti di vetri doppi oltre ad oscuranti tipo persiane in legno, l'impiantistica sia elettrica che termo-idraulica risulta sotto traccia. L'unità immobiliare è servita da caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Il perito ha riscontrato la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo stante la presenza di alcune tracce di infiltrazioni provenienti dalla terrazzina di altre ragioni, soprastante il locale guardaroba annesso all'alloggio di cui alla particella 66 sub. 506 oltre ad infiltrazioni di lieve entità provenienti dal colmo della copertura sopra il locale soggiorno-cucina annesso all'alloggio di cui alla particella 63 sub. 511.

Confini:

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

Part. 63 sub. 511 – alloggio (P.1): da nord in senso orario: il vuoto sulla via Strettalunga, il vuoto sulla via Amilcare Ponchielli, rag. mapp. 66 sub. 504 e il vuoto su corte comune rag. mapp. 63 sub. 514, il vano scala comune rag. mapp. 63 sub. 517.

Coerenze catastale

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; Per tali ragioni si dichiara che le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, risultano ad oggi, CONFORMI con lo stato dei luoghi.

Servitù

Attiva: Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

Passiva: Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

Classificazione energetica

Il sottoscritto ha redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportante i seguenti codici identificativi: Per la particella 63 sub. 511: n. 1902600014824 del 09/10/2024 valido sino al 09/10/2034, Cl. En. "F", Ep gl, nren 249,67 Kwh/mqa.

Determinazioni urbanistiche.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 (dato desunto dall'Atto di Compravendita del 22/06/1989 Rep. 30455 Rac. 3055 – Notaio rogante Dr. Quaini Giancarlo). Si precisa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati: • Permesso di Costruire n. 45/05 prot. n. 8521/05 del 23/12/2005; • Permesso di Costruire n. 55/06 prot. n. 7115/06 del 10/11/2006; • Permesso di Costruire n. 61/07 prot. n. 6667/07 del 06/12/2007; • Certificato di Agibilità prot. n. 10963/07 del 13/12/2007. In riferimento alla documentazione autorizzativa sopra indicata si segnala quanto segue: Le unità immobiliari, allo stato dei luoghi, risultano regolari sulla scorta di quanto depositato agli atti edilizi comunali (vedasi ultimo titolo edilizio). Stante quanto sopra dichiarato, il compendio immobiliare pignorato risulta ad oggi CONFORME urbanisticamente. Il complesso edilizio ricade in "ambito storico urbano di recupero (A1R)" art. Sedicesimo Norme Tecniche di Attuazione.

Consistenza

Part. 63 sub. 511: Sup. abitazione = 83,27 mq x 1 (indice mercantile) = 83,27 mq arr. 83 mq TOTALE SUP. COMM. = 83 mq

Titoli di provenienza

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze: a parte eseguita la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Castelveverde foglio 5 particella 66 sub. 506 e particella 63 sub. 511 (già foglio 5 particella 66 sub. 1 graffate particella 64 sub. 2 particella 68 sub. 2), è pervenuta per Atto di Compravendita del 22/06/1989 Numero Repertorio 30455/3055 Notaio Quaini Giancarlo trascritto il 23/06/1989 nn. 4554/2988.

Si segnala Convenzione Edilizia (Convenzione Ai Sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457 – Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "omissis") del 19/12/2005 Numero di Repertorio 68295/9354 Notaio Guardamagna Carlo Sede Cremona trascritto il 04/01/2006 ai nn. 80/53 a favore di Comune di Castelveverde, quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Castelveverde

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

foglio 5 particella 63 subalterno 503 graffate foglio 5 particella 66 subalterno 503, Castelverde foglio 5 particella 63 subalterno 502 graffate foglio 5 particella 64 subalterno 501 foglio 5 particella 65 subalterno 502 foglio 5 particella 67 subalterno 502, Castelverde foglio 5 particella 66 subalterno 502 graffate foglio 5 particella 68 subalterno 502, Castelverde foglio 5 particella 67 subalterno 501 graffate foglio 5 particella 68 subalterno 501, Castelverde foglio 5 particella 63 sub. 504 particella 66 sub. 501 (oggi Castelverde foglio 5 particella 66 sub. 506 e particella 63 sub. 511), contro parte eseguita.

Spese condominiali

Sulle unità immobiliari oggetto d'esecuzione gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, a sensi dall'articolo 1117 del Codice Civile.

In data 03/10/2024 l'Amm.re di condominio ha comunicato al perito, che il debito residuo risulta contabilizzato come da specifica sottostante: Unità posta al primo piano Fig. 5 mapp. 63 sub. 511: spese consuntive anno 2023 euro 1.259,72 spese preventive anno 2024 euro 2.985,87 (non ancora approvate in sede di assemblea) per un totale complessivo di euro 4.245,59.

Si precisa che è stato chiesto un aggiornamento delle spese condominiali ed il nuovo amministratore in data 23-24.02.2026, ha riferito alla scrivente che le spese per l'anno 2025 ammontano ad € 706,94 e per l'anno 2026 ad € 885,38 per un totale pari a € 1.592,32.

Inoltre l'amministrare di condominio ha evidenziato che nel corso dell'ultima assemblea condominiale sono stati deliberati i seguenti interventi: - esecuzione di un intervento di manutenzione ordinaria del tetto, a seguito di infiltrazioni riscontrate all'interno di una proprietà; - predisposizione di un preventivo per la sostituzione delle componenti danneggiate della pompa dell'impianto idrico comune e di condizionamento; - richiesta di preventivo per il rifacimento di tutti i tetti del fabbricato, con esclusione di quello relativo alle autorimesse esterne.

Si precisa, comunque, che il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Rinvio all'elaborato peritale:

Geometra Luigi Marigliano - Relazione di stima del 09/10/2024 reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - che devono essere sempre consultate 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 esso gravanti.

DISCIPLINA 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:

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

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

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

2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico anche al numero 349/5512788, nei giorni dal lunedì al venerdì (sabato e festivi esclusi) e, comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e 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. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista delegato Avv. Lenita Cipollari in Cremona, Via Ruggero Manna n. 4. Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto senza incanto è disponibile sul sito del Tribunale di Cremona, nella sezione “Servizi per il Cittadino – Modulistica – area Civile/Esecuzioni Immobiliari”, e in formato cartaceo presso lo studio del Professionista Delegato, la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e l'Istituto Vendite Giudiziarie, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente l'immobile pignorato e chiedere informazioni riguardo l'esecuzione in oggetto.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'avvio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.**

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, **è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato**. Una volta inseriti i dati i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 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 Pubbliche o sul sito www.fallcoaste.it), scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 oppure contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona al numero 0372/20200.

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

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail dell'offerente **(non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente)**, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato dovrà essere prodotta copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela nella busta dovrà essere inserita, in copia autentica, 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 prodotta visura camerale della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, in particolare si precisa che la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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

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

c) l'indicazione:

- del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad oltre ¼ del prezzo base indicato nel presente avviso;

- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- delle forme e modi del pagamento del prezzo (al netto delle spese bancarie) e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

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

e) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

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

4) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 (con avvertimento che in caso venga presentata senza imposta di bollo l'offerta sarà ugualmente valida benché s'incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni) - il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.) - dovrà contenere:

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e p.iva (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente**), **specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato dovrà essere prodotta copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleggi la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., per i casi ivi disciplinati, unitamente alla copia del documento di identità);

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

- 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 prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, in particolare si precisa che la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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 del Tribunale.

b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

m) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;

q) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

r) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), intestato come segue: **“TRIBUNALE DI CREMONA PROC ESEC IMM 91/2024”** di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, somma 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c. Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.

- Allegare altresì certificato di stato di famiglia e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra coniugi.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia della visura camerale della C.C.I.A.A. (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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.

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

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

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- certificato di stato di civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evince il regime patrimoniale tra coniugi;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, somma 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.- Si precisa che **il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso CASSA PADANA, Filiale di Cremona, con IBAN IT98X0834011401000002154493 intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA PROC ESEC IMM 91/2024" con causale: "Versamento cauzione Lotto"**. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.*

Attenzione: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

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

- 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.

- Se l'offerta viene presentata da più persone dovrà essere allegata la 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 posta elettronica certificata.

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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

7) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

9) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale 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.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita presso la Sala delle Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via delle Industrie n. 20 Cremona.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica sincrona mista sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento e del più breve termine di versamento del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

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 base in misura non superiore ad un quarto, il 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.

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 (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>), cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

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.

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 sopra indicato, procederà

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c. alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per procura (come per legge) avanti il delegato alla vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

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

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, ossia di € 1.100,00 per il Lotto 2.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 20 del DM 32/2015.

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

Qualora 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, previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

10) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

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

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

11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

SI PRECISA CHE IL TERMINE E' PERENTORIO E NON E' SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE e che al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c. depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

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

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 D.Lgs. 385 del 1993, entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

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

In caso di mancato versamento entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione di quanto complessivamente dovuto e in caso di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio nello stesso termine, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione, pronunciata la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Si avverte che il mancato versamento nel termine stabilito, è considerato inadempimento dell'art. 587 c.p.c..

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (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 (art. 509 c.p.c.). 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..

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a liquidazione giudiziale, qualora durante la procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB, 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.

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora 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 notarile avente data certa, anteriore a quella fissata per la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 cpc, come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode (IVG CREMONA) in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma cpc, 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.

12) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

12.1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 12.2, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione (salvo eventuale conguaglio chiesto dal delegato), dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

12.2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 12.1. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque nel termine di dieci giorni dall'avvenuto pagamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

12.3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri

accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

12.4 - L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato alla vendita 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.

13) ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Si avvisa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231 (c.d. antiriciclaggio), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con l'avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione nei modi ed entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

14) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

14.1 - CONDIZIONI GENERALI

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.

14.2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, non conoscibili o 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.

14.3 - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia dell'esperto nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

14.4 - LA CONFORMITÀ CATASTALE

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

14.5 - IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

14.6 - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

14.7 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

14.8 - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

14.9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

14.10 - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

14.11 - SITO INTERNET SUL QUALE È PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nel seguente punto 4. (cfr. art. 570 c.p.c.).

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

14.12 - GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

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.

14.13 - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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 a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

14.14 - COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

14.15 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

14.16 - SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

14.17 - RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

14.18 - MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati posti provvisoriamente gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

15) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

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.

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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

- PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita: inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

** * * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

Studio Legale
Avv. Lenita Cipollari
Via Ruggero Manna n. 4 - 26100 Cremona
Tel. 0372 34609; ph. 349/5512788
E-mail: avv.cipollari@gmail.com
Pec: avvlenitacipollari@cnfpec.it

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona IVG di Cremona, con sede in 26100 - Cremona (CR), Via delle Industrie n. 20 (tel 0372-20200-800347 fax 0372-458077 e.mail: info@ivgcremona.it) è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati e potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e delle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione, nonché far visionare, ex art. 560 c.p.c, i beni in vendita ad eventuali soggetti interessati a presentare offerte di acquisto.

Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c. (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

La partecipazione alla vendita, inoltre, implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dell'integrazione alla stessa e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- per tutto quanto qui non previsto l'applicazione delle vigenti norme di legge.

Cremona, 25 giugno 2026

Il professionista delegato

Avv. Lenita Cipollari

