

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. **88/2025 R.G.E.** promossa da **YODA SPV sr.l.**

Giudice dell'Esecuzione: **GOP Avv. Nunzia Corini**

Delegato alla vendita: **Avv. Paolo Achille Mirri**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

(Secondo tentativo)

Il sottoscritto Avv. Paolo Achille Mirri, con studio in Cremona, Via Milazzo n. 39, tel. 0372-24762, mail: segreteria@studiolegalemirri.it, pec: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona con ordinanza del 9.1.2026, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

FISSA

innanzi a sé, presso la SALA ASTE in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso IVG di Cremona), per il giorno **20 OTTOBRE 2026 ore 9:30 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia del Geom. Luigi Marigliano.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE DI VENDITA: € 27.000,00 (ventisette-mila/00)

PREZZO MINIMO: € 20.250,00

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 1.000,00

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiore sino ad ¼

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

del prezzo base.

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto di proprietà è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella relazione peritale del Geom. Luigi Marigliano dell'11.12.2025 (depositata telematicamente in data 11.12.2025), da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

DESCRIZIONE DEL BENE

Compendio immobiliare sito in Volongo (CR) viale Umberto I n.ri 9-11, costituito da n. 3 unità a destinazione residenziale: n. 1 alloggio su tre livelli fuori terra con annessa soffitta, di n. 1 locale magazzino/deposito disposto su due livelli fuori terra e di n. 1 autorimessa singola disposta su unico livello fuori terra, inseriti in contesto a tipologia corte comune non servito da ascensore e composto da sole unità immobiliari a destinazione residenziale ed alcune autorimesse e/o magazzini, sviluppato su più livelli fuori terra, con accesso dal pubblico viale Umberto I al civico n. 9 (accesso privato diretto dalla pubblica via all'alloggio di proprietà) e al civico n. 11 (servitù di passaggio attraverso l'androne ed il cortile per accedere al magazzino/deposito ed alla autorimessa). L'unità immobiliare ad uso abitativo con accesso privato al piano terreno è così suddivisa: soggiorno, cucina, bagno, vano scala, ballatoio e due camere al piano primo oltre a ballatoio e tre locali soffitta al piano secondo (ultimo piano-sottotetto). Completa la proprietà una autorimessa singola su unico livello ed un locale deposito su due livelli.

DATI CATASTALI

Identificativi catastali attuali della proprietà

Comune di Volongo (CR):

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

- Abitazione: foglio 3, mapp. 72, sub. 1, categoria A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale totale 137 mq, totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita €. 152,35, viale Umberto I n. 7, piano T-1-2.

- Autorimessa: foglio 3, mapp. 73, sub. 502, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale: 19 mq, rendita €. 33,31, viale Umberto I, piano T.

Nota: Detto immobile, in virtù di frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni n. 7285.1/2007 del 30.10.2007, deriva dalla soppressione delle unità foglio 3 part. 73, sub. 1 e foglio 3 part. 671 graffata part. 72 sub. 2 e part. 73 sub. 2.

- Magazzino/deposito: foglio 3, mapp. 73, sub. 505, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 22 mq, rendita €. 21,95, viale Umberto I, piano T-1.

Detto immobile, in virtù di divisione – diversa distribuzione spazi interni n. 1691.1/2008 del 12.03.2008, deriva dalla soppressione dell'unità foglio 3 part. 91 graffata part. 70 sub. 504 e part. 73 sub. 503 originata, giusto frazionamento e fusione n. 7459.1/2007 del 08.01.2007, dalla soppressione dell'unità foglio 3 part. 91 graffata 70 sub. 503 e dell'unità foglio 3 part. 71 graffata part. 72 sub. 501 e part. 73 sub. 501 (già foglio 3 part. 73 sub. 1 e foglio 3 part. 671 graffata part. 72 sub. 2 e part. 73 sub. 2 giusta variazione n. 7285.1/2007 del 30.10.2007).

CONFINI:

Beni al piano terreno e al piano primo:

a nord ragioni con la corte mapp. 70, l'androne di ingresso carraio e rag. mapp. 72/parte, ad est il Viale Umberto I, a sud ragioni mapp. 70, a ovest ragioni mapp. 73/504.

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

Beni al piano secondo:

a nord spazio sulla corte mapp. 70 e per salto sporgente rag. mapp. 72/parte, ad est il Viale Umberto I, a sud spazio su ragioni mapp. 70, ad ovest prima la copertura della legnaia oggetto di vendita poi per salto rientrante spazio sul cortile di ragioni mapp. 70.

ACCESSI

All'abitazione si accede direttamente dal Viale Umberto I n. 9 per ingresso pedonale esclusivo.

All'autorimessa ed alla legnaia si accede dal Viale Umberto I n. 11 attraverso l'androne di ingresso ed il cortile mapp. 70 di altra proprietà fruendo di servitù attiva.

SERVITU'

Attiva di passaggio pedonale e carraio attraverso il portone di ingresso, l'androne di ingresso e la porzione di cortile mapp. 70 strettamente necessaria per accedere all'autorimessa mapp. 73/502 e all'unità mapp. 73/505 mediante il percorso più breve possibile.

Le porzioni di immobile asservite (androne e cortile) potranno essere utilizzate solo per il semplice passaggio con assoluto divieto di sosta.

Permangono tutte le servitù di veduta sulla residua proprietà di altre ragioni (mapp. 70).

REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla verifica effettuata dall'Espero presso gli archivi comunali risulta che l'immobile è stato edificato sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

Pratiche relative all'unità a destinazione alloggio part. 72 sub. 1:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 22.12.2008 prot. n. 5786;

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

- Comunicazione di Inizio Lavori del 9.3.2009 prot. n. 1192;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 31.7.2009 prot. n. 3861 (variante alla D.I.A. del 22.12.2008);
- Certificato finale di conformità – Fine Lavori del 20.11.2009 prot. n. 5819 (data di fine lavori dichiarata 12.11.2009).

Per quanto concerne i locali accessori destinati ad autorimessa (part. 73/502) ed a magazzino/locale deposito (part. 73/505) non sono presenti agli atti tioli edilizi comunali.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

L'esperto, nella propria relazione, ha evidenziato quanto segue.

Il fabbricato su più livelli fuori terra a destinazione abitativa (part. 72 sub. 1) con soprastante soffitta, allo stato dei luoghi, NON risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti (a titolo sommario si segnalano irregolarità interne consistenti nella errata rappresentazione dei muri di spina ai piani, la presenza in loco di bussola di ingresso non rappresentata graficamente, il tamponamento della finestratura vano scala a piano terreno, l'errata rappresentazione della scala interna di collegamento ai piani e del bagno rispetto alla tavola grafica allegata all'ultimo progetto depositato ovvero alla D.I.A. del 31.7.2009 prot. n. 3861). Si segnala oltremodo la mancanza di scala di collegamento interna (rimossa e/o demolita) all'unità ad uso deposito identificata alla part. 73 sub. 505.

L'iter di regolarizzazione concordato e discusso dall'Esperto con il tecnico comunale, prevede la presentazione di pratica comunale S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate nonché l'esecuzione di opere di ripristino (ripristino stato dei luoghi per quanto concerne il tamponamento finestra vano scala al piano secondo nonché il

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

ripristino consistente nella rimozione del bagno abusivo al piano primo realizzato verso il locale deposito di proprietà) e di adeguamento igienico-sanitario (realizzazione disimpegno all'interno di porzione del locale cucina facente da regolare antibagno). Le restanti irregolarità elencate sopra a titolo sommario, risultano sanabili, e dovranno essere puntualmente rappresentate negli elaborati grafici in allegato alla pratica comunale.

Stante quanto sopra indicato, sono previsti i seguenti costi di sanatoria, GIA' DECURTATI DAL PREZZO BASE DI VENDITA:

- Sanzione da versare al Comune pari ad €. 516,00
- Costo stimato per la realizzazione del disimpegno/antibagno al piano terra (ai fini del regolamento locale di igiene non è consentito l'accesso diretto tra il locale cucina ed il bagno) pari ad €. 1.500,00
- Costo stimato per la rimozione del parziale tamponamento della finestra posta su vano scala a piano secondo (piano soffitta) nonché rimozione inferriata ed intonacatura del tamponamento finestra (tamponamento interno dovuto alla rampa scala – rimane lesena esterna) vano scala a piano terra pari ad €. 450,00
- Costo stimato per la demolizione del wc realizzato a piano primo in ampliamento verso il locale deposito di proprietà e successivo ripristino dello stato dei luoghi (compresa la chiusura di vano porta sul ballatoio vano scala e relativa finestrella da tamponare – attuale accesso dall'alloggio) pari ad €. 2.000,00
- Costo stimato per la fornitura e posa di scala interna nel locale deposito pari ad €. 2.000,00
- Spese tecniche stimate per la redazione della pratica edilizia completa di tavole grafiche,

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

allegati obbligatori, variazione catastale Docfa ad opere eseguite, diritti di segreteria ed

Oneri di Legge compresi pari ad €. 3.500,00

TOTALE SPESE STIMATE = €. 9.966,00, arrotondati ad €. 10.000,00 (diecimila/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'alloggio abitativo identificato al foglio 3, part. 72, sub. 1: Attestato di prestazione energetica n. 1911400000617 del 21.12.2017 e valido sino al 21.12.2027, classe energetica G, EP gl. nren: 512.99 KWh/mq anno.

SPESE GESTIONE PARTI COMUNI

Interpellato in merito l'esperto stimatore, il cespite immobiliare non è parte di un condominio costituito, per tali ragioni, non risultano da pagare spese di gestione condominiale. Sull'immobile gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PRESENZA DI RIFIUTI

L'Esperto, in sede di sopralluogo, non ha riscontrato la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, accantonati e visibili all'interno delle unità: analogamente dicasi per le coperture (tetti, tettoie e simili).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il cespite immobiliare è abitato dal conduttore, essendo stato stipulato un contratto di locazione in cedolare secca per quanto attiene l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 3 part. 72 sub. 1, stipulato e registrato in data 14.2.2024, con durata prevista dal giorno 15.2.2024 al giorno 14.2.2028 (quattro anni), corrispettivo annuo pari ad €. 3.000,00 (€. 250,00 mensili da pagare entro il giorno 20 di ogni mese). Le pertinenze

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

identificate al foglio 3 part. 73 sub. 502 (autorimessa) e al foglio 3 part. 73 sub. 505 (magazzino/locale deposito) sono utilizzate dal medesimo conduttore, senza titolo.

VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

In merito alla esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, si elenca quanto segue:

- ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo del 26.4.2011, reg. part. 744, reg. gen. 3824, Pubblico Ufficiale Tribunale di Piacenza, rep. 14122/2010 del 7.12.2010;
- verbale di pignoramento immobili del 17.1.2013, reg. part. 370, reg. gen. 513, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. di Cremona, rep. 2900 del 13.12.2012;
- verbale di pignoramento immobili del 10.6.2025, reg. part. 3841, reg. gen. 5404, Pubblico Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Brescia, rep. 3114 del 4.5.2025.

* * * * *

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA

INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1.1 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:

- 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 del D.M.

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

c. la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.2.2015 reperibile sul sito www.normativa.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 dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

1.2 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 **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Paolo Achille Mirri, in Cremona, via Milazzo n. 39 (tel. 0372-24762). 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 dovranno essere indicati, a cura del soggetto che la deposita (previa identificazione di chi materialmente procede al deposito) **soltanto il nome e cognome**

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

della persona che deposita l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12.4.1988 e n. 8951 del 5.5.2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Il modulo prestampato con l'offerta di 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 e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, co. 1, lett. n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito www.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 si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12.4.1988 e n. 8951 del 5.5.2016 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.

1.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o la Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

(dovrà essere prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A. – aggiornata al massimo di un mese prima del deposito dell’offerta, con onere per l’aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all’aggiudicazione – dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti, con eventuale delibera all’offerente). L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione: a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto; c) delle forme e modi del pagamento del prezzo, degli oneri accessori e del termine di pagamento del saldo del prezzo, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta;
- dell’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista delegato.

1.4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione (con avvertimento che in caso venga presentata senza imposta di bollo l'offerta sarà ugualmente valida bensì s'incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando che l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, o con scrittura privata autentica o presso lo studio del Professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è 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. – aggiornata al massimo di un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione – dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti, con

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

eventuale delibera all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, 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 e/o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nelle "modalità per procedere al pagamento telematico" reperibile sul medesimo sito, sezione documenti, Potale delle Vendite Pubbliche.

1.5 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa); intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 88/2025 RGE Trib. Cremona", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo del prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° co. dell'art. 587

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

c.p.c.:

- ° 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 ed i poteri dell'offerente;
- ° se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ° se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- ° allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

1.6 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- ° copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e copia del codice fiscale; 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, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° co. dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura acceso presso BPER Banca, Succursale di Cremona, codice IBAN: IT59T0538711403000049460334, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 88/2025 RGE Tribunale di Cremona", con causale "Versamento cauzione – RGE 88/2025 Tribunale di Cremona"; **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente 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 allegato nella busta telematica 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 ed i poteri dell'offerente;

° se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

° se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

1.7 – IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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.

1.8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

1.9 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabilite 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 partecipazioni 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.

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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 migliore 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 comparendo personalmente innanzi al Professionista delegato.

Pertanto,

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

- 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.

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 e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° co. dell'art. 571 c.p.c..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

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

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

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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (di tre 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 3° co. dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. per i criteri dell'individuazione della miglior offerta sopra indicati, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

1.10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematica e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita tempestivamente dalla conclusione delle

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta).

1.11 – TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento – al netto delle spese bancarie – del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, con avviso che il predetto termine non è soggetto a sospensione feriale dei termini. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Nell'offerta può essere indicato un termine di pagamento inferiore a 120 giorni che sarà considerato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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, unita alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cf. art. 587 c.p.c.).

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

1.12 – ANTIRICICLAGGIO: OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

Si avvisa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 co. 4 c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al Professionista delegato le informazioni prescritte nell'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato **comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**

2. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

2.1 – Salvo quanto disposto dal successivo punto 2.2, 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, 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.

2.2 – Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.1.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10.9.1993 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.

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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 ed accessori, così come sarà comunicato dal Professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 2.1.

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..

2.3 – 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° co, del D.M. 15.10.2015 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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° co. dell'art. 587 c.p.c..

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

3. CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

3.1 – 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.

3.2 – GARANZIA PER I 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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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.

3.3 – LA CONFORMITA' 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.

3.4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui all'art. 29 L. 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.

3.5 – 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.

3.6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 della L. 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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 1, del DPR 380/2001 o all'art. 40, co. 2, della L. 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

3.7 – 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, co. 2 inciso, del DPR 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.

3.8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Si 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 di rinvia.

3.9 – 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 di rinvia.

3.10 – 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,

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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 di rinvia.

3.11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' 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.).

3.12 – 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.

3.13 – 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 co. c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista delegato o mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

3.14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

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° co. c.p.c.).

3.15 – 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.).

3.16 – 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.

3.17 - RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dell'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 artt. 571 e 580 c.p.c..

4. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° co. 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

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194

AVV. PAOLO ACHILLE MIRRI

Patrocinante in Cassazione

Via Milazzo, 39 – 26100 Cremona
avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

Tel. 0372-24762
segreteria@studiolegalemirri.it

portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astalegale.net, www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Cremona”.

* * *

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, tel. 0372-20200 – 800347, fax 0372-458077, via delle Industrie n. 20, 26100 Cremona. Le richieste di visita dell'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c..

* * *

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cremona, 19.06.2026

Il Professionista delegato, Avv. Paolo Achille Mirri

PEC: avvpaoloachillemirri@cnfpec.it

CODICE FISCALE MRRPCH66E13D150N – P.IVA 01126860194