



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: 53/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.P. avv. LUCIA VALLA

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. RAFFAELE GAGLIARDI

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

(I vendita)

Il sottoscritto **Professionista Delegato Avv. Raffaele Gagliardi**, con studio in Cremona (CR), Via Ponchielli n. 4 (tel. 0372/462765 – e-mail: avv.rgagliardi@studiogagliardicremona.it pec: avvraffaelegagliardi@cnfpec.it) delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, con ordinanza in data 17/04/2026 visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 OTTOBRE 2026**

ore **11:00**

presso la **Sala d'Asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG)** sita in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20 ed avanti al Professionista Delegato, si procederà, all'esperimento di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti immobili di proprietà dell'esecutato e precisamente dei beni qui di seguito descritti:

LOTTO 1 – UFFICIO CON POSTO AUTO SITO IN CREMONA (CR), VIA DELLA COOPERAZIONE N. 6

Prezzo base: € 114.500,00= (oltre alle eventuali imposte per legge dovute)

Offerta minima di partecipazione: € 85.875,00= che, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo, nel caso di più istanze di partecipazione, cartacee e/o telematiche: **€ 2.300,00=**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di ufficio facente parte del “Condominio Ex Area Frazzi A” situato al piano secondo con ascensore e dotato di posto auto al piano seminterrato, piano che risulta condiviso con il supermercato con accesso da via del Sale n. 17.

L'unità immobiliare è composta dall'ingresso centrale che conduce in senso orario a: uno spazio di lavoro collegato all'ufficio più grande, un ufficio-segreteria, un bagno con antibagno ed un ultimo ufficio collegato ad un ripostiglio.

Di altezza netta di 3,00 m e mono-esposto verso nord/ovest, presenta finiture degli anni '90, con pavimenti in gres, serramenti in metallo con vetrocamera: in generale si osservano discrete condizioni di manutenzione, nonostante l'evidente disuso in atto da anni.

Degli impianti tecnologici presenti, non sono stati reperiti il certificato di conformità ed il libretto di impianto: si tratterebbe di un impianto condominiale a teleriscaldamento e di un impianto condominiale di raffrescamento con gruppo frigo.

Da richiesta all'Amministratrice non si hanno certificazioni degli impianti comuni, tanto meno del piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Catasto Fabbricati, in Cremona:

Ufficio: fg. 102 – part. 459 sub. 25 – categ. A/10 – z.c. 2 – cl. 4 – cons. 5,5 vani – sup. cat. totale 104 mq. – rendita Euro 1.619,09 – via della Cooperazione n. 6 – piano 2

Posto auto: fg. 102 – part. 459 sub. 41 – categ. C/6 – z.c. 2 – cl. 1 – cons. 15 mq. – sup. cat. totale 15 mq. – rendita Euro 41,06 – via del Sale n. 17 – piano S1

CONFINI

Ufficio:

a nord. Via della cooperazione

ad est: sub. 6 (scala comune) e, per salto rientrante, ripostiglio comune

a sud: ascensore e ripostiglio comune e, per salto sporgente, sub. 22 (corridoio comune) e sub. 510

ad ovest: sub. 510

Posto auto:

a nord: mapp. 155

ad est: sub. 42

a sud: sub. 7 (corsello comune)

ad ovest: sub. 40

OCCUPAZIONE – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE (COME DA PERIZIA)

Al momento del sopralluogo del perito, l'immobile non era occupato ed era comunque nel possesso del proprietario (a parte il posto auto, occupato senza titolo). Come specificato dal Custode Giudiziario IVG s.r.l., il posto auto non risulta occupato da terzi titolari; tuttavia, non essendo il medesimo delimitato da confini fisici, spesso viene impropriamente utilizzato.

REGOLARITA' CATASTALE

Come precisato nella perizia, l'ufficio ed il posto auto sono considerati regolari dal punto di vista catastale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (COME DA PERIZIA)

Si procede all'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cremona:

- Concessione Edilizia n. 3/A prot. 17400 del 26/01/1987, per lavori di costruzione fabbricati ad uso commerciale (supermercato e negozi), uffici ed abitazioni (palazzine A e B);
- Concessione Edilizia n. 251/B prot. 27949 del 11/05/1989, per opere in variante parziale in corpo A;
- Dichiarazione di fine lavori del 06/07/1989 (Edificio A);
- Richiesta di agibilità per l'Edificio A prot. 11983 del 03/03/1989;
- Richiesta di agibilità per l'Edificio A prot. 41083 del 12/08/1989 a seguito di richieste di integrazioni:
non risulta il rilascio dell'agibilità, che andrà chiesta singolarmente dall'aggiudicatario per l'unità immobiliare ad uso ufficio. Per quanto riguarda i posti auto dovrà essere un onere del Condominio, qualora non già richiesta.

Sempre sulla base delle risultanze peritali e, quindi, come specificato dall'esperto, l'appartamento ed il posto auto pignorati si considerano regolari dal punto di vista edilizio (N.B. sono stati verificati solo l'oggetto della perizia e non le parti comuni).

Nell'elaborato peritale viene specificata la necessità dell'ottenimento dell'agibilità; tuttavia, il perito precisa che ciò presuppone il buon esito della SCIA di agibilità, fatti salvi futuri cambiamenti normativi, oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato degli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

APE registrato il 16/06/2016

Codice identificativo: 1903600085716

Valido sino al 16/06/2026

Classe Energetica: D

Indice Eph di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 926,76 kWh/m²a.**
Si precisa che il suddetto APE sarà aggiornato all'esito dell'aggiudicazione.

PROVENIENZA

atto tra vivi di compravendita del 13/09/1990, Rep. 35349/7597 Notaio Paolo Salvelli, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 26/09/1990 al n. 1836 serie IV pubblici, trascritto a Cremona il 09/10/1990 ai nn. Reg. Gen. 6866 Reg. Part. 4553 con cui la proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza attuale individuata con la part. 459/25 (cat. A10) e con la part. 459/41 (cat. C/6), passava all'esecutato.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE NON VERRANNO CANCELLATE

L'Esperto dichiara che:

- in base all'esame del PGT Vigente, gli immobili in oggetto ricadono in:

"Aree di attenzione archeologica" (art. 44 Disposizioni attuative);

"Infrastrutture storiche e di interesse paesaggistico - Rete infrastrutturale storica - Normativa PPR art. 26 e Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 7.7" (art. 54 Disposizioni attuative);

"Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto -Vincolo art. 142 D.lgs 42/2004" (art. 47 Disposizioni attuative).

- risultano obblighi che gravano sui beni, come le convenzioni stipulate col Comune di Cremona (all. 9 perizia);

- risultano vincoli di natura condominiale, come da regolamento (all. 7 perizia) e, come riferito dall'Amministratrice, esiste una servitù di passaggio per la rampa di uscita dal seminterrato verso viale Po, di competenza del Condominio Ex Area Frazzi B, per la quale si pagano le pulizie, la manutenzione delle sbarre/saracinesca di chiusura serale, ecc.

Il tutto come meglio descritto nella perizia, già in atti, redatta dal nominato esperto arch. Benedetta Mezzadri, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria, di eventuali abusi edilizi, di spese condominiali o altro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, telematiche e/o cartacee, in regola con il bollo, dovranno essere depositate **entro le ore 13 del giorno antecedente la vendita, a pena di inefficacia**, nelle seguenti modalità:

- IN MODALITA' CARTACEA (analogica)

1. Le offerte di acquisto, sottoscritte, devono essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Cremona, Via Ponchielli n. 4. **Si prega di provvedere al deposito previo contatto telefonico - tel. 0372/462765**

2. Il Modulo prestampato per l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni, è disponibile presso il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona e, altresì, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente l'immobile pignorato e chiedere informazioni riguardo all'esecuzione in oggetto;

3. Sulla busta devono essere indicati solamente, a cura dell'offerente, il nome e cognome della persona che deposita l'offerta, previa sua identificazione (che potrebbe essere persona diversa rispetto all'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non devono essere indicati sulla busta, a pena di nullità dell'offerta, numero dell'esecuzione, nome del debitore e/o creditore.

4. L'istanza di partecipazione, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta in originale da tutti i soggetti offerenti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato.

- IN MODALITA' TELEMATICA

1. In via preliminare, ai fini della presentazione dell'offerta e della successiva partecipazione alla vendita con modalità telematica, l'Offerente deve accedere al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it), prendendo visione del D.M. Giustizia n. 32/2015 e del Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, reperibili sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche - PVP e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

L'offerente deve, altresì, prendere visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi" pubblicato sul Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche.

2. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26/02/2015 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 - PVP (www.pvp.giustizia.it).

3. Il Presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'Offerente. **Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata (PEC) diverse da quelle di cui l'Offerente sia effettivamente titolare.**

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) necessari per la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica, e non potrà, pertanto, cederli o divulgarli a terzi.

4. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della vendita.

Le operazioni per la presentazione dell'offerta telematica, tra cui l'inserimento della documentazione necessaria nel Portale, restano di esclusiva competenza e responsabilità del soggetto offerente e, pertanto, non sono ammessi reclami per l'ipotesi in cui tali attività, per qualsivoglia motivo, non siano completate entro il termine stabilito per la presentazione dell'offerta.

Al fine di evitare ritardi nella trasmissione della busta telematica e della documentazione necessaria, è preferibile iniziare le operazioni di inserimento della offerta con idoneo anticipo rispetto al termine fissato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, sottoscritta dall'offerente, in carta da bollo, dovrà riportare:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale - P.IVA, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse 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 del cod. civ. qualora ne sussistano i presupposti). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (verbale Cda e/o assemblea), dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente (nel caso di offerta cartacea) o partecipare on line (nel caso di offerta telematica) il giorno fissato per la vendita. 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 a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona;

b) i dati identificativi (anno e numero di Ruolo) della procedura esecutiva alla cui vendita si intende partecipare ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto, che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore sino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato**

d) **l'indicazione dell'importo prestato a titolo di cauzione, che non può essere inferiore al 10 % del prezzo offerto**, precisando le modalità di versamento, ovvero il numero di assegno circolare o assegno Banco Posta vidimato o vaglia postale non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva inserito nella busta chiusa (per l'ipotesi di offerta cartacea) o il numero di CRO, la data e l'orario del bonifico e il Codice IBAN del conto corrente di addebito della cauzione (per l'ipotesi di offerta telematica), secondo quanto di seguito indicato.

E' necessaria, altresì, nell'offerta telematica, l'indicazione delle coordinate bancarie per l'eventuale riaccredito della cauzione versata con bonifico, per l'ipotesi di mancata aggiudicazione.

e) **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e accessori, espresso in giorno di calendario**, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;

f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di ogni integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;

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

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

i) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c..

ALLEGATI ALL'OFFERTA

Dovranno essere allegati all'offerta, sia cartacea che telematica (in tale ipotesi in formato file.pdf), i seguenti documenti:

a) **fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente**; 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; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche **il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e precisamente visura camerale della società aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri, con onere, in caso di aggiudicazione, di comunicare le successive eventuali variazioni; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo procuratore (**esclusivamente un legale avvocato**), andrà allegata la procura notarile e la fotocopia della carta d'identità del procuratore.

In caso di offerta telematica presentata da più persone, è necessario allegare la procura rilasciata per atto pubblico a favore del soggetto offerente titolare della Casella di Posta Elettronica utilizzata per la presentazione dell'Offerta telematica.

b) **documentazione attestante il versamento, a titolo di cauzione, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario, fermo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c e 177 disp. att. c.p.c., da versarsi secondo le seguenti modalità:

- **per le offerte cartacee, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)** intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 53 2025 TRIB. CREMONA" da inserire nella busta chiusa contenente l'offerta e la sopra precisata documentazione;

- **per le offerte telematiche, mediante bonifico bancario** (con causale: "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 53 2025 TRIB. CREMONA" acceso presso la Crédit Agricole Italia s.p.a. filiale di Cremona, Corso Mazzini, n. 2, **CODICE IBAN: IT26X0623011418000045446485**. Copia della contabile di avvenuto bonifico deve essere allegata all'offerta telematica, unitamente agli altri documenti necessari.

Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

E' preferibile, pertanto, provvedere al bonifico almeno 7 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

c) **marca da bollo per legge dovuta** (ad oggi pari ad € 16,00=).

Per l'offerta cartacea la marca da bollo deve essere apposta al Modulo di presentazione dell'offerta, mentre per l'offerta telematica, l'Offerente deve provvedere al pagamento sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero - 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.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. Per gli Offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'Offerta e la relativa documentazione allegata, che sono acquisite definitivamente dal Portale e conservate a cura del Gestore della vendita telematica.

L'offerta presentata, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi e/o a collegarsi al Portale alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato al maggiore offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi il giorno fissato per la vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

1. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio delle vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche criptate (telematiche) e analogiche (cartacee) al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria del Tribunale di Cremona.

2. Nella vendita telematica con modalità sincrona mista,

- **coloro che hanno presentato l'offerta con modalità cartacea, dovranno partecipare comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente Avviso di Vendita;**

- **coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica, dovranno partecipare alle operazioni con modalità telematica mediante connessione internet al Portale del Gestore della Vendita (www.ivgcremona.fallcoaste.it)**, in base alle istruzioni ricevute ed accedendo tramite le credenziali personali di accesso all'Area Riservata, comunicate almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

In caso di mancata partecipazione, ove si tratti dell'unico Offerente o, ove l'offerta dal medesimo presentata sia la più alta tra quelle presentate o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e a parità di altre condizioni, e non si proceda alla gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesione da parte degli offerenti ovvero una volta disposta la gara non si consegua un prezzo migliore, il bene sarà comunque aggiudicato all'Offerente non presente personalmente o non partecipante on line.

3. Le offerte telematiche (criptate), unitamente alle offerte cartacee (analogiche), contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, saranno aperte ed esaminate il giorno, nell'ora e nel luogo fissati per la vendita, previo collegamento telematico al Portale del Gestore della Vendita telematica, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il Professionista Delegato alla Vendita.
4. L'offerta di acquisto, sia telematica che cartacea, non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (25%) rispetto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi sopra indicati o, laddove prevista, nel caso di mancato deposito della fideiussione.
In tali ipotesi di inefficacia, le offerte saranno dichiarate inammissibili.
5. Il Professionista, verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente e con modalità cartacea, procede al loro esame:

- **in caso di unica offerta valida**, la deliberazione su di essa si svolgerà con le modalità di cui all'art.572 c.p.c., e cioè: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad 1/4 (25%), il professionista può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono 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

- **in caso di più offerte valide**, si procederà alla gara telematica tra le offerte stesse con modalità sincrona mista. In tal caso, il delegato inviterà gli offerenti alla gara in modalità sincrona mista sull'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente.

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

Detta gara avrà inizio terminate le operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e di inserimento delle stesse nel Portale del Gestore della vendita telematica

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo previsto nell'Avviso di Vendita.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel Portale dei singoli rilanci effettuati, così che siano resi visibili anche ai partecipanti connessi on line.

Trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che segua un'offerta maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente e/o al migliore offerente, secondo quanto disposto dall'art. 573 c.p.c..

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art.573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

6. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara.

7. Subito dopo la gara gli assegni circolari, depositati, a titolo di cauzione, dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte cartacee, saranno immediatamente restituiti a coloro che non divengano aggiudicatari.
Allo stesso modo saranno, in seguito, riaccreditate le somme versate, a titolo di cauzione, dagli offerenti telematici, a mezzo bonifico bancario sul codice IBAN indicato nell'offerta telematica.
8. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

TERMINE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, nonché l'importo delle spese di trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), dovranno essere versati, **ENTRO 120 GIORNI dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Crédit Agricole Italia s.p.a. filiale di Cremona, Corso Mazzini, n. 2, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al **termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (massimo 120 giorni).

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.

2. Ove 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 D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (T.U.B.), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, **ENTRO 120 GIORNI dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (nella misura massima dell'80% del saldo prezzo da versare), nonché depositare, con le modalità già indicate, nel medesimo termine, l'eventuale residuo e l'importo delle spese nella misura sopra precisata, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 T.U.B. e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, bensì a favore della procedura esecutiva.

3. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine indicato in offerta e/o entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione o se 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 esperimento di vendita.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello

dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.). La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (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

4. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

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

6. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 quarto comma c.p.c. dovrà, entro il termine fissato per il deposito del saldo prezzo, fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'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 **decadenza dell'aggiudicazione** ex art. 587 comma I c.p.c..

7. L'aggiudicatario, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, 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 comma terzo c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordinanza 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, pubblicata sui siti web sotto precisati e visionabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.

Relativamente alla situazione urbanistica e catastale dell'immobile, agli ipotizzabili costi di sanatoria, agli eventuali abusi edilizi, alle spese condominiali o altro, si richiamano nel presente Avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da trascrizioni pregiudizievoli.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato o da terzi soggetti senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; si rende noto, pertanto, che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le spese e le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento di beni.

Laddove necessario gli immobili sono dotati dell'attestato di certificazione energetica come meglio precisato in perizia.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, anche in materia di vendite immobiliari.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica, scelto tra i soggetti in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 9 ss. del D.M. 32/2015, è **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE s.r.l.** tramite il Portale Fallco Aste (www.ivgcremona.fallcoaste.it).

Per ricevere assistenza, l'Utente potrà inviare una mail al Gestore delle vendite all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il numero telefonico 0444.346211.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di Vendita, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it)

PUBBLICITA'

Il presente Avviso di Vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega, alla Perizia e ad altra documentazione, sui **siti internet**: www.tribunale.cremona.giustizia.it www.astalegale.net; www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it (gestiti dalla società Astalegale.net s.p.a.), almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su "**Newspaper Aste Tribunale di Cremona**";
- pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega, sul **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati, ad opera della società Astalegale.net s.p.a., incaricata ed autorizzata dal Tribunale.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG)**, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, tel. 0372.20200 - mail: ivg.cremona@gmail.com - sito web: www.astagiudiziaria.com, al quale gli interessati, potranno rivolgersi per poter **prendere visione, gratuitamente, degli immobili**.

La richiesta di sopralluogo, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., deve essere formulata mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (www.pvp.giustizia.it).

Si intendono qui integralmente richiamate, seppur non trascritte, le disposizioni di cui all'Ordinanza di Delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione. Per Maggiori informazioni è possibile rivolgersi al Professionista Delegato avv. Raffaele Gagliardi (tel. 0372/462765 – mail: avv.rgagliardi@studiogagliardicremona.it) ed alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, sito in Cremona, Via dei Tribunali, n. 13.

Cremona, 03/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Raffaele Gagliardi