

Studio Legale
AVVOCATO CHIARA FREDI
Via Bonifacio Bembo n. 14 – 26100 Cremona
Via XX Settembre n. 109 – 25026 Pontevecchio (Bs)
Tel. 0372.1985395 – Fax 0372.21152
e-mail di posta certificata: avvchiarafredi@cnfpec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 110/2025 R.G.E. promossa da FINN SPV S.R.L.

GOP: Avv. Giorgio Trotta

Delegato alla vendita: Avv. Chiara Fredi

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (2° esperimento)

con modalità telematica sincrona mista

La sottoscritta Avv. Chiara Fredi con studio in Cremona, Via Bonifacio Bembo n. 14, telefono 0372.1985395 e fax 0372.21152, indirizzo di posta certificata avvchiarafredi@cnfpec.it professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona Avv. Giorgio Trotta con ordinanza del 12 gennaio 2026, notificata via Pec in data 13 gennaio 2026,

- Visto gli artt. 591 bis e 571 del c.p.c.

AVVISA

che il giorno 22 ottobre ore 9:30 in Cremona (Cr), presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via Delle Industrie n. 20 (presso I.V.G. di Cremona) si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

del complesso immobiliare di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'Ing. Alessandra Piccioni del 21/11/2025

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento al secondo piano, senza ascensore dotato di n. 2 autorimesse situate in corpo staccato, facente parte di un edificio condominiale composto da n. 6 unità sito in

Casalmaggiore (Cr), località Vicomoscato, Via Cellini n. 15/E.

L'appartamento è al secondo piano (ultimo) e si sviluppa su un unico livello, per una superficie lorda complessiva di circa 120 mq e altezza interna variabile da 2,70 m a 3,30 m in colmo. Esso è costituito da ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, tre camere da letto, disimpegno, bagno finestrato e due ripostigli. Le finiture interne sono di livello medio: pavimenti di gres porcellanato, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane, porte interne in legno e vetri e portoncino blindato d'ingresso, originarie dell'epoca di costruzione (1989-1991). L'illuminazione naturale è buona, grazie alla doppia esposizione Nord-Sud. Sono presenti gli impianti: elettrico e TV, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, citofono, raffrescamento con impianto dotato di unità esterna appesa in facciata e mono-split interno. Il c.t.u. precisa in perizia che non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alle normative vigenti.

In pertinenza all'abitazione sono presenti n. 2 autorimesse, ubicate in fabbricato autonomo ad un piano fuori terra, caratterizzato da altezza interna netta pari a 2,20 m e pianta trapezoidale il quale contiene complessivamente n. 13 autorimesse. Ciascuna autorimessa dispone di area esterna pertinenziale retrostante di circa 15 mq, delimitata con paletti e rete metallica e accessibile tramite porta interna di servizio posta sul lato Est. Il fabbricato autorimesse è realizzato con muratura intonacata, copertura piana in lastre predalles con guaina impermeabile sovrastante e serramenti di accesso di tipo basculante in lamiera. Il c.t.u. precisa in perizia che dall'esame fotografico si rilevano segni di infiltrazioni e fenomeni di umidità provenienti dal solaio di copertura, in particolare in corrispondenza dei giunti tra le lastre predalles.

L'autorimessa identificata catastalmente al foglio 38 part. 850 è inderogabilmente vincolata a servizio dell'appartamento identificato al foglio 38, part. 859 sub. 6, secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica datata 11/09/1991 rep. n. 48299 e relativa trascrizione nei RR.II. n. R.G. 6947 e R. P. 4610 del 4/10/1991. Da ciò ne consegue che detta autorimessa non potrà formare oggetto di atti di disposizione separatamente dall'abitazione al cui servizio è vincolata.

Il fabbricato ad uso abitativo, identificato al mappale 859, è inserito in un complesso immobiliare costituito da più edifici. Esso dispone, quale pertinenza, di un'area

esterna/cortile identificata al mappale 858, classificata quale bene comune non censibile a servizio delle unità abitative presenti nello stabile, attualmente adibita a spazio di sosta per veicoli.

L'accesso, pedonale e carrabile, avviene da Via Cellini, sul lato Nord del complesso, attraverso strada interna di lottizzazione privata insistente sui mappali 843,838,858 e 841.

Sul lato Nord dell'intero complesso, si sviluppa un fabbricato ad un piano fuori terra adibito ad autorimesse private, prospiciente l'area di transito e manovra identificata al mappale 843. L'intero compendio risulta delimitato da recinzione costituita da rete metallica su muretto in calcestruzzo; l'accesso da Via Cellini risulta privo di cancelli a chiusura e delimitazione del lotto.

In generale, secondo il c.t.u. l'unità immobiliare presenta condizioni manutentive mediocri, con finiture interne datate ma funzionali. Inoltre riscontra segni di usura sugli intonaci e sui serramenti, nonché marcati fenomeni di muffa da ponte termico su alcune pareti perimetrali, con maggiore evidenza nella camera da letto matrimoniale e nel bagno, in corrispondenza dei cordoli all'intersezione tra pareti verticali e solaio di copertura. Le autorimesse necessitano di interventi di manutenzione straordinaria in relazione a probabili infiltrazioni dal solaio di copertura.

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima (che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta).

DATI CATASTALI

Appartamento: Identificato catastalmente come segue: Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi catastali - Catasto fabbricati – Comune di Casalmaggiore (Cr), Foglio 38 - particella 859 - subalterno 6 - categoria A/2, classe 5 - consistenza 5,5 vani - zona censuaria 2 - dati di superficie totale 127 mq - totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita euro 454,48 - Via Manzoni n. CM - Piano T-1-2. Ultimo aggiornamento Variazione Toponomastica del 14/03/2011 Pratica n. CR0086470 in atti dal 14/03/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 60702.1/2011). Costituzione del 05/06/1991 in atti dal 05/06/1991 (n. 1.593/1991).

Autorimessa: Identificata catastalmente come segue: Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi catastali - Catasto fabbricati – Comune di

Casalmaggiore (Cr), Foglio 38 – Particella 844 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Zona censuaria 2 - Rendita euro 19,32 – Via Cellini – Piano T. Variazione toponomastica del 14/03/2011, Pratica n. CR0087717 in atti dal 14/03/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 61893.1/2011). Costituzione del 11/02/1992 in atti dal 13/02/1992 (n. 1283.1/1992).

Autorimessa: Identificata catastalmente come segue: Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi catastali - Catasto fabbricati – Comune di Casalmaggiore (Cr), Foglio 38 – Particella 850 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 15 mq – Zona censuaria 2 - Rendita euro 17,04 – Via Cellini – Piano T. Variazione toponomastica del 14/03/2011, Pratica n. CR0087734 in atti dal 14/03/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 61909.1/2011). Costituzione del 11/02/1992 in atti dal 13/02/1992 (n. 1283.1/1992).

CONFINI

Appartamento part. 859 sub. 6: Nord vuoto su area esterna comune mapp. 858, est vuoto su area esterna comune mapp. 858, sud vuoto su area esterna comune mapp. 858, ovest altra u.i.u. di cui al mapp. 859/parte.

Autorimessa part. 844: Nord mapp. 845, est mapp. 84, sud mapp 889 e mapp. 837, ovest area esterna comune mapp. 883.

Autorimessa part. 850: Nord mapp. 845, est mapp. 84, sud mapp 889 e mapp. 837, ovest area esterna comune mapp. 883.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Appartamento foglio 38, part. 859 sub. 6: Attestato di prestazione energetica codice identificativo 1902100041225 del 21/11/2025, valido fino al 21/11/2035, classe energetica “F” con indice pari a 246,03 kwh/mq anno a firma dell’Ing. Alessandra Piccioni. Le autorimesse sono esenti dall’obbligo di redazione dell’APE.

PROPRIETA’ E GRAVAMI

ESTREMI DI PROVENIENZA

Si riporta integralmente quanto indicato nella perizia del consulente tecnico.

IPOTECHE e PIGNORAMENTI

Si riporta integralmente quanto indicato nella perizia del consulente tecnico.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alessandra Piccioni con studio in Cremona (Cr), Via G. Bonomelli n. 90.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Casalmaggiore (Cr), il perito ha precisato che è stata reperita la seguente documentazione:

Abitazione foglio 38 part. 859 sub. 6

L'attuale palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso abitativo è stata costruita a seguito di demolizione di vecchi edifici già esistenti nella cartografia di cui alla 1° levata I.G.M. del 1890. Trattandosi però di demolizione totale con costruzione ex novo, il titolo che ha autorizzato la costruzione è:

- Concessione Edilizia n. 92/1988 B del 01/12/1988 per la “Demolizione di fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione di palazzina condominiale a cinque appartamenti e di casetta singola”;
- Concessione Edilizia n. 29/1990 del 11/12/1991 di Variante per “Ricostruzione di fabbricato ad uso abitativo plurifamiliare e di casetta singola – Variante in corso d'opera alla precedente concessione edilizia n. 92/88B rilasciata in data 01/12/1988”;
- Licenza di abitabilità o d'uso n. 02/1992 del 20/02/1992 dei locali posti nell'edificio di nuova costruzione adibito ad abitazione plurifamiliare ubicato in Vicomoscato di Casalmaggiore – Via Manzoni.

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, precisa il c.t.u. in perizia, lo stato dei luoghi risulta conforme, ad eccezione della posizione della finestra della “camera da letto 2” in angolo Est sulla facciata principale lato Sud, che risulta spostata di circa 35-40 cm verso il centro del prospetto stesso, ovvero verso Ovest. Si rilevano, inoltre, due ulteriori modeste difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali approvati: - la parte attrezzata della cucina nella zona giorno risulta più corta di circa 13 cm; - il muro

di spina centrale, in corrispondenza del disimpegno della zona giorno, risulta più corto, determinando la formazione di una piccola nicchia con le divisorie in laterizio forato (tramezze sp. 10 cm).

Autorimesse foglio 38 part. 844 e part. 850

- Concessione Edilizia n. 92/1988 E del 29/10/1988 per la “Costruzione di un capannoncino ad uso ricovero automezzi”;
- Concessione Edilizia in variante n. 100/1989 del 13/06/1989;
- Concessione Edilizia n. 179/1990 per Variante in corso d’opera per la “Costruzione di tredici autorimesse – Variante in corso d’opera alla concessione edilizia originaria n. 92/88 del 29/10/1988 successivamente variata con la concessione edilizia n. 100/89 del 13/06/1989”;
- Licenza di abitabilità o d’uso n. 05/1992 del 28/03/1992 per il fabbricato di nuova costruzione costituito da Tredici Autorimesse ubicato in Vicomoscano di Casalmaggiore – Via Cellini.

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, precisa il c.t.u., lo stato dei luoghi risulta conforme, ad eccezione dell’altezza netta interna dei due locali ad uso autorimesse che, da rilievo risulta essere di 2,20 m, in luogo dei 2,40 m indicati negli elaborati progettuali.

Altri titoli edilizi reperiti riguardanti l’intero comparto

- Concessione Edilizia n. 92/1988 A per l’autorizzazione all’allaccio in fognatura comunale “Richiesta di autorizzazione per l’allacciamento della fognatura privata alla condotta comunale di Via B. Cellini e Via A. Manzoni”;
- Costituzione di vincolo urbanistico che lega le autorimesse come pertinenze inscindibili alle rispettive abitazioni costruite nel comparto di cui alla Scrittura Privata del 11/09/1991 rep. n. 48299 e relativa trascrizione nei RR.II. n. R.G. 6947 e R. P. 4610 del 4/10/1991 allegata alla C.E. di variante n. 29/1990.

ABUSI

Il perito precisa che per le due autorimesse si può ritenere che la minore altezza della

costruzione costituisca tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 e comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, e non integri violazione edilizia. Tali tolleranze saranno dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa ad eventuali future nuove istanze, comunicazioni e/o segnalazioni edilizie relativi alle unità immobiliari. Per quanto riguarda la diversa posizione della finestra della "camera da letto 2" in prospetto lato Sud, è possibile regolarizzare la difformità sopra descritta attraverso una sanatoria ordinaria (SCIA in Sanatoria), ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa euro 1.032,00 oltre al compenso del tecnico incaricato della pratica (stimato in circa euro 2,400,00 oltre ad accessori di legge), ai diritti di segreteria comunale (stimati in euro 165) e diritti catastali per aggiornamento della planimetria catastale (euro 70,00). Nel valore di vendita forzata, come precisa il c.t.u. in perizia, verranno dedotti i costi della regolarizzazione edilizia stimata presumibilmente in euro 4.300,00 circa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il perito precisa che all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori eseguiti.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

Non risulta formalmente costituito un condominio, né risulta nominato un amministratore ai sensi dell'art. 1129 del c.c.. La gestione delle parti comuni avviene in forma consuetudinaria: le pulizie del vano scale sono effettuate a rotazione tra i sei condomini e un condomino provvede al pagamento delle utenze comuni (illuminazione scala), ripartendone successivamente i costi tra i partecipanti. L'immobile verrà venduto con la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c.. Il c.t.u. precisa in perizia che dal contratto di compravendita vengono estrapolati i millesimi attribuiti all'appartamento e i millesimi per la manutenzione della strada privata di lottizzazione a carico dei tre immobili appartenenti al compendio pignorato.

Millesimi condominiali appartamento foglio 38 part. 859 sub. 6: 173,649/1000

Millesimi per strada interna di lottizzazione:

- Part. 859 sub. 6 (appartamento) 66,498/1000; Part. 850 (autorimessa) 7,521/1000 e

Part. 844 (autorimessa) 8,133/1000.

PREZZO BASE: 68.250,00 euro (sessantottomiladuecentocinquanta/00)

PREZZO MINIMO: 51.188,00 euro (cinquantunmilacentoottantotto/00) (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 del c.p.c.)

RILANCIO: 1.365,00 euro (milletrecentosessantacinque/00) (ndr 2%)

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it
- 4) 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 di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- IN FORMATO CARTACEO, oppure
- CON MODALITA' TELEMATICHE.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e *previo appuntamento telefonico*, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 21 ottobre 2026.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Chiara Fredi che le riceverà.** Sulla busta devono essere indicati **soltanto il nome e il cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 del c.p.c. Ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12

aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, quindi entro e non oltre la data del 21 ottobre 2026. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.it>

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

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

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo info@ivgcremona.it oppure contattare I.V.G. Istituto di vendite giudiziarie al numero telefonico 0372/20200.

3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario Istituto di Vendite Giudiziarie, il professionista delegato e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C..

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, 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 di agevolazioni fiscali e di quali vuole avvalersi. 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 partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, visura camerale della società che intenda partecipare all'asta

aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). Ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 del c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

All'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice Fiscale dell'offerente.

- il numero della procedura esecutiva alla quale si vuole partecipare;
- i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) 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, a pena di inefficacia ex art. 571 del c.p.c.;
 - 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 e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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.

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

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.

4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, 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 di agevolazioni fiscali. 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 del c.c. per i casi ivi disciplinati). 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, visura camerale della società che intenda partecipare all'asta aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). Ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 del 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 di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- il recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni;
- 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 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.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità 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 “Tribunale di Cremona Proc. Esec. Imm. n. 110/2025 RGE” (indicare il numero di r.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo/anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. Si chiede di allegare anche una fotocopia del predetto titolo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Allegare altresì certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra i coniugi.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

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.

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

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 e del codice fiscale dell'offerente/presentatore;
- certificato di stato civile e in caso di matrimonio allegare certificato da cui si evinca il regime patrimoniale tra i coniugi;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del D.p.r. 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, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 del c.p.c.. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con le modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Proc. Esec. Imm. n. 110/2025 r.g.e. Tribunale di Cremona aperto presso la banca BPER con **IBAN IT36U0538711403000049460335** con causale **“Tribunale di Cremona Proc. Esec.**

Imm. n. 110/2025 RGE – Versamento cauzione” (indicare il numero di R.g.e. della procedura, nel formato “numero ruolo / anno ruolo”, rilevabili dall’avviso di vendita), **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell’apertura delle buste.**

Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura delle buste, l’offerta sarà esclusa.

Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni dal deposito dell’offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente, con ulteriore onere per l’aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all’aggiudicazione.

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.

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

Ai sensi dell’art. 571 del c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a

mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

7 - IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

8 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 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.

9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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, presso la Sala delle Aste sita in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso I.V.G.).

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte telematiche e cartacee

non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato presso la sala delle aste sita in Cremona (presso l'I.V.G.), Via delle Industrie n. 20;
- 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 (<http://ivgcremona.fallcoaste.it>).

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 (<http://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° comma dell'art. 571 del c.p.c.

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche 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 comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica e/o cartacea se l'offerta è 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 stabilito nel presente avviso 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 del c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche e cartacee, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da euro 1.365,00 (milletrecentosessantacinque/00), ognuno entro **90 secondi dall'offerta precedente**.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di novanta secondi 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 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 dei rilanci e delle 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° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, si terrà conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta delle cauzioni previste, delle forme e modi e tempi di pagamento, delle garanzie prestate.

In caso di offerta di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 del c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ex art. 573 del c.p.c..

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

Nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ulteriore ribasso del prezzo base, ai sensi dell'art. 591 del c.p.c. nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dal creditore entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter del c.p.c..

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, previa ricevuta, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi dalla

conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

11- TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e delle spese forfetarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) non dovrà essere superiore al **termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile** (termine non soggetto a sospensione feriale). Il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3 del c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine di 120 giorni.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 del d. lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento, ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nel caso in cui non si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'assegnazione, dovranno versare sul conto corrente intestato alla proc. esec. imm. n. 110/2025 r.g.e. Tribunale di Cremona, aperto presso la Banca **BPER con IBAN IT36U0538711403000049460335** il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% (spese forfetarie) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due

distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla proc. esec. imm. n. 110/2025 r.g.e. Tribunale di Cremona aperto presso la Banca BPER con **IBAN IT36U0538711403000049460335** con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al delegato le ricevute dei versamenti effettuati.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 del c.p.c.). La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 del 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 delle disp. att. c.p.c.. Si avverte, pertanto, che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 del c.p.c..

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, 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 al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 del c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

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

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

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 del c.p.c.. Gli oneri fiscali, spese e compensi discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., 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 (I.V.G. CREMONA) in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma del c.p.c., l'esonero dell'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo. Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario, se l'immobile non è già libero, dovrà presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. che prevede che “salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento”.

12 – ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 del c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista

delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Si avverte che la mancata consegna della suddetta dichiarazione nei modi ed entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

13 – OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

14 – ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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

15 – CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta).

La vendita è a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità

urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D. L. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del codice civile.

16 – REGIME FISCALE

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà chiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

* * * *

Il professionista delegato provvede alla pubblicità, ai sensi dell'art. 490 del c.p.c., con le seguenti modalità: pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, gestiti dalla Società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online spa), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; pubblicazione per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona"; pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto di vendite Giudiziarie I.V.G. di Cremona con sede in Via delle Industrie n. 20 è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed è a disposizione degli offerenti per visionare gli immobili. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita degli immobili e alle caratteristiche degli stessi, fornendo la relativa documentazione. Recapiti (tel. 0372.20200 o 0372/800347 fax 0372.458077) e-mail visite@ivgcremona.it. Le visite potranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 del c.p.c., inserendo il numero della procedura esecutiva immobiliare 110/2025 r.g.e..

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 12 gennaio 2026 notificata via Pec in data 13 gennaio 2026.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Avv. Chiara Fredi con studio in Cremona (Cr), Via Bonifacio Bembo n. 14, tel. 0372.1985395 oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona.

Cremona, 6 luglio 2026

Il delegato alla vendita

Avvocato Chiara Fredi