



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: RGE n.151/2025**

**CREDITORE PROCEDENTE: BCC NPLS 2022 SRL**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOP avv. Claudia Calubini**

**DELEGATO: avv. Ilaria Clara Fiorini**

**CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

**(1° vendita)**

Il sottoscritto avv. Ilaria Clara Fiorini, con Studio in Cremona (CR), Via Porta Po Vecchia n.4 (tel.0372/747612 - Mail: ilariafiorini@hotmail.com) delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, con ordinanza in data 20/03/2026, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **29 ottobre 2026 ore 12,00** 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 UNICO - ABITAZIONE CON RELATIVI FABBRICATI ACCESSORI IN SAN BASSANO (CR) - VIA ROGGIA BORROMEO N. 7**

**Prezzo base: € 95.100,00= (oltre alle eventuali imposte per legge dovute)**

**Offerta minima di partecipazione: € 71.325,00=** 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: **€ 2.000,00=**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione con relativi fabbricati accessori. Vi si accede da via Roggia Borromeo n.7. L'accesso avviene dal cancello pedonale e carraio che immette nella proprietà, in ferro verniciato. Il corsello carraio è leggermente in pendenza con quota minore verso strada. L'abitazione fa parte di una villa quadrifamiliare, ha giardino e portico esclusivi e un posto auto coperto.

L'abitazione è costituita da:

Al piano terra: -soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale;  
-Portico;

-Posto auto esterno coperto;

Al piano primo: -due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile, fognario e di riscaldamento. La caldaia è ubicata all'esterno e l'impianto è costituito da radiatori in acciaio. È presente un impianto di climatizzazione estiva. L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia.

**Non sono state individuate certificazioni degli impianti.**

I fabbricati accessori posti all'esterno sono costituiti dal portico e dal posto auto coperto e da un ripostiglio.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è censito nell'Ufficio del Catasto del Comune di San Bassano (CR):

Foglio 12, part. 175, sub. 501, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, rendita €37,29=;

Foglio 12, part. 175, sub. 508 e part. 189, sub. 501 (graffate), Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, rendita €503,55=.

**REGOLARITA' CATASTALE (come da perizia ing. Pettenazzi)**

Si segnala che l'indirizzo riportato nelle schede catastali è "strada di lottizzazione", l'indirizzo riportato nelle visure è via Roggia Borromeo n. 3, l'indirizzo riportato nel pignoramento è via Mazzini, ma in realtà corrisponde a via Roggia Borromeo n. 7 a San Bassano.

In fase di sopralluogo il tecnico ha verificato che l'immobile presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di San Bassano, presentata il 11/06/2003.

Di seguito vengono elencate le difformità:

- al piano terra:

- il locale con destinazione "locale di servizio" è in realtà una camera da letto matrimoniale;
- la tramezza di separazione tra bagno e disimpegno è rappresentata in posizione leggermente differente;
- la cucina ha altezza indicata di 2,50 m, ma è stata rilevata di 2,55 m (in tolleranza); il primo gradino della

- scala è rappresentato differentemente;
  - la finestra della cucina ha dimensioni diverse;
- al piano primo: non si segnalano difformità;
- esterni:
- il fabbricato in legno ad uso box non risulta accatastato;
  - il fabbricato in adiacenza della casa non risulta né accatastato, né autorizzato.

Trattandosi di lavori eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prima di poter procedere con la pratica di variazione catastale è necessario che venga predisposta un'opportuna pratica di sanatoria edilizia da presentare presso il Comune nel quale è ubicato l'immobile.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (come da perizia ing. Pettenazzi)**

L'immobile edificato nel 2002 (come si evince dalla pratica D.I.A. 167/02 prot. 739 del 15/03/2002 e dai disegni progettuali), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. 167/02 prot. 739 del 15/03/2002;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio semplice precompresso ed a struttura metallica prot. 1511 del 27/05/2002;
- D.I.A. 261/03 prot. 1247 del 14/05/2003 in variante;
- Relazione a Strutture Ultimate prot. 1497 del 04/06/2003;
- Certificato di collaudo statico prot. 1495 del 04/06/2003;
- D.I.A. 055/08 prot. 2631 del 07/11/2008.

**OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' (come da perizia ing. Pettenazzi)**

Rispetto a quanto rappresentato nei disegni delle pratiche edilizie, sono state rilevate le seguenti difformità e imprecisioni grafiche:

- al piano terra:
  - diversa rappresentazione del primo gradino della scala;
  - la finestra della cucina misura 1.80 x 1.10 m anziché 1.00 x 2.50 m;
  - la finestra del bagno misura 0.7 x 2.50 m anziché 0.7 x 1.6 m;
- esterni:
  - il fabbricato adibito a box è costituito da pareti e copertura in legno, chiuso su 3 lati. Tale corpo edilizio è stato autorizzato mediante la D.I.A. 055 prot. 2631 del 07/11/2008 come pergolato scoperto ad uso posto auto, aperto su 3 lati;
  - il fabbricato accessorio ad uso ripostiglio in adiacenza alla casa non è concessionato.

Il futuro acquirente dovrà provvedere a presentare presso il Comune di San Bassano una pratica di sanatoria per la finestra della cucina e del bagno, e dovrà provvedere con la demolizione del fabbricato accessorio e la modifica del box.

**FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO (come da perizia Ing. Giuseppe Pettenazzi)**

L'immobile è gravato dalle seguenti servitù, come descritte nell'atto notarile del 2003:

- passiva di acquedotto costituita da un tratto tombinato ed interrato (diametro interno 100 cm) a favore del cavo Roggia Borromea di proprietà di terzi sui mappali 175/508 e 189/501.

**REGOLARITA'-CERTIFICAZIONI (come da perizia Ing. Giuseppe Pettenazzi)**

Regolarità catastale NO  
 Regolarità urbanistica Sì  
 Regolarità edilizia NO  
 Agibilità NO  
 Certificazioni impianti NO

**STATO DI POSSESSO**

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'abitazione al foglio 12, particella 175 sub.508, è stata verificata sul portale CENED di Regione Lombardia la presenza dell'APE in corso di validità: l'immobile ne risulta sprovvisto. Il tecnico ha pertanto provveduto a far

redigere l'APE, di cui si riportano di seguito i dati principali:

Data registrazione 09/02/2026

Codice identificativo 1908800000526

Validità fino al 09/02/2036

Classe energetica E

Indice di prestazione energetica Ep gl, nren 159,04 kWh/m2anno.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia, già in atti, redatta dal nominato CTU ing. Giuseppe Pettenazzi 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 avv. Ilaria Clara Fiorini sito in Cremona, Via Porta Po Vecchia n.4. Si prega di provvedere al deposito previo contatto telefonico - tel. 0372/747612 - cell. 338/4231188.
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](http://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](http://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 (visura camerale aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta), con onere, in caso di aggiudicazione, di comunicare eventuali successive variazioni. 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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. L'offerente dovrà dichiarare 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 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 con atto pubblico 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) emessi da Poste Italiane**, intestati a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.151/2025-Trib. CR" 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n.151/2025-Trib. CR" acceso presso BPER Banca Spa, IBAN: IT88W0538711403000049674592. 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. Nel caso in cui vengano inoltrate, direttamente al Professionista Delegato, richieste di sospensione della vendita, questi ne riferirà al Giudice dell'Esecuzione; tuttavia, in mancanza di un provvedimento giudiziale di sospensione, il Professionista procederà ugualmente alla vendita. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio delle vendite sincrone miste 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](http://www.ivgcremona.fallcoaste.it)),** in base alle istruzioni ricevute ed accedendo tramite le credenziali personali di accesso all'Area Riservata, comunicare 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 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. Trascorsi due minuti 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 precedente, 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**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Cassa Padana, Filiale di Cremona 034, Via Del Vasto, 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).

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**, 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. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. 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 chi si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 cpc). La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 cpc). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art.177 disp. att. cpc.

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. Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

7. Si avverte l'aggiudicatario che il medesimo, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. anticiclaggio) 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.

\*\*\*\*\*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (CTU) 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 degli immobili, 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](http://www.ivgcremona.fallcoaste.it)). Per ricevere assistenza, l'Utente potrà inviare una mail al Gestore delle vendite all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) oppure contattare il numero telefonico 0444.346211. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di Vendita, si rimanda la Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP ([www.pvp.giustizia.it](http://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](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it);

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);

[www.publiconline.it](http://www.publiconline.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](http://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., 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](mailto:ivg.cremona@gmail.com) - sito web: [www.astagiudiziaria.com](http://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](http://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. Ilaria Clara Fiorini (Tel. 338/4231188 - mail: [iliariafiorini@hotmail.com](mailto:iliariafiorini@hotmail.com)) ed alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, sito in Cremona, Via dei Tribunali, n. 13.

Cremona, lì 02.07.2026

***Il Professionista Delegato***  
***Avv. Ilaria Clara Fiorini***