

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**nella procedura esecutiva immobiliare**  
**N. 165/2022 R.G.E.**  
promossa da  
**MARTE SPV S.r.l.**  
Contro  


**AVVISO DI VENDITA**  
**IV ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **Dott. Andrea Tirindelli**, dottore commercialista in Cremona con studio in Via Platina n. 66, tel. 0372/456217, indirizzo e-mail [tirindelli@tirindellialquati.it](mailto:tirindelli@tirindellialquati.it),

**VISTO**

- il provvedimento in data **9 febbraio 2024** con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Lucia Valla, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile sito nel Comune di Soresina (CR), via G. Leopardi n. 2, di piena proprietà del debitore esecutato e di seguito meglio identificato;
- il provvedimento in data **29 giugno 2026** del GE di revoca dell'aggiudicazione del compendio pignorato avvenuta all'esito dell'asta tenutasi in data 19 maggio 2026.

**IDENTIFICAZIONE IMMOBILE e CONDIZIONI ASTA**

**Unico lotto:** unità immobiliare sita al piano primo e disposta su un unico livello così suddivisa: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, locale guardaroba, terrazza scoperta.

**Valore di stima:** € 23.500,00;

**Prezzo base:** € 23.500,00 oltre oneri di legge;

**Offerta minima di partecipazione:** € 17.625,00;

**Rilancio minimo:** € 300,00;

**Identificazione catastale:** presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Soresina (CR):

foglio 15 – mappale 477 - sub 511 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4 – superficie catastale 76 mq, rendita catastale € 351,19 – via G. Leopardi n. 2.

**Diritto venduto:** piena proprietà (100%);

**Attestazione di certificazione energetica:** Classe G;

**Stato attuale:** libero;

**Altre notizie:** nel dettaglio i locali dell'appartamento oggetto di perizia si presentano in scarso stato conservativo, necessitano di interventi di manutenzione come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica e dalla relazione di stima.

Si indicano di seguito i confini:

- a nord, altra u.i.u. part. 477/parte;
- ad est, il vuoto sul cortile part. 480;

- a sud, rag. U.i.u. part. 477/parte ed il vano scala comune condominiale;
- a ovest, il vuoto sulla pubblica via G. Leopardi;

#### **DA' AVVISO CHE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva verrà posto in vendita con la modalità della

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>VENDITA SENZA INCANTO<br/>CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|

**il giorno 18 dicembre 2026 con inizio alle ore 11,00** presso lo Studio del professionista delegato dott. Andrea Tirindelli, a Cremona, in Via Platina n. 66 per gli offerenti con modalità cartacea ed all'interno del portale internet <https://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, con le seguenti disposizioni.

|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON<br/>MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA<br/>MISTA</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **A1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Di seguito le operazioni preliminari necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP – (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
- presa visione del manuale delle “modalità operative dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore delle vendite telematiche.

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 all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista e/o dal gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2) MODALITA' DI TRASMISSIONE E CONTENUTI DELL'OFFERTA**

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

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

## **A2a) OFFERTA IN FORMATO CARTACEO**

### Presentazione

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso lo Studio del professionista delegato in Cremona, Via Platina n. 66.**

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Sulla busta dovranno essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il professionista delegato apporrà sulla busta data e ora di ricezione.

L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

### Contenuto

L'offerta, con applicazione di una marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere - a pena di inefficacia dell'offerta – inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- le forme, modi e termini del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);
- 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;
- l'indirizzo e-mail dell'offerente ed il suo recapito telefonico.

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

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

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) visura o certificato della C.C.I.A.A. (aggiornati a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta

l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà inoltre essere prodotta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Il modulo prestampato già predisposto per la formulazione dell'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la cancelleria, il professionista delegato, l'Istituto Vendite Giudiziarie.

**Allegati e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto di credito o vaglia postale circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato alla procedura **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 165/2022 RGE”** di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

## **A2b) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE**

### **Presentazione**

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia viene generata entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblicato dai certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con 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” aventi i requisiti di cui all’art. 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

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

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

#### Contenuto

L’offerta, redatta con modalità informatiche ed in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell’offerente. 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 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 (a tal scopo dovrà essere prodotto certificato o visura della C.C.I.A.A aggiornato a non più di 10 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferito all’offerente). L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione ed 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 a pena di inefficacia dell’offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita;
- l’entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l’orario ed 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, i modi ed i termini di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni di calendario dalla data di aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa,
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it).

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

L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### Allegati e modalità di versamento della cauzione

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

- copia del documento di identità in corso di validità 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'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata anche 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;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica copia di visura o certificato della C.C.I.A.A. (aggiornati a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà inoltre essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Popolare di Sondrio intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 165/2022" – IBAN**

**IT58X0538711403000049459961** – con causale “versamento cauzione”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile per l’apertura delle buste, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accredita sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura delle buste, l’offerta risulterà esclusa.**

### **A3) IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA**

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

### **A4) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTE 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.

### **A5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA’ SINCRONA MISTA**

Le modalità di offerta e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32, art. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull’offerta più alta.

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

Qualora sia presentata un’unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell’immobile come sopra determinato la stessa sarà senz’altro accolta.

I potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del valore di stima/prezzo base. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’articolo 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato. Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet ed utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte di acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato l'offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato l'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.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (rilancio minimo). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi secondi) 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### **A6) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di sette (7) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul

codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata ed indicato anche nell'offerta.

#### **A7) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il termine perentorio per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a centoventi (120) giorni di calendario dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna (art. 177 disp. att. c.p.c.).

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

### **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

#### **B1) PAGAMENTO DEL PREZZO**

Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal professionista delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data della vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

In sede di aggiudicazione le spese di trasferimento sono quantificate indicativamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; al momento del sostenimento delle spese effettive, l'aggiudicatario provvederà al versamento di eventuale conguaglio come pure gli sarà restituita eventuale eccedenza.

#### **B2) CREDITORE FONDIARIO**

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5 del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del complessivo credito per capitale, interessi, spese e accessori dello stesso, così come sarà comunicato dal professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata come da richiesta del professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorchè 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.

### **B3) PAGAMENTO DEGLI ONERI ACCESSORI**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15/10/2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà ed alle relative spese generali, oltre che alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine stabilito di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

## **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

### **C1) CONDIZIONI GENERALI**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Nicola Gradaschi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

### **C2) GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti 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 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.

### **C3) CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

In relazione alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile esecutato si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito in fase antecedente rispetto alla delega nell'elaborato peritale qui per intero richiamato e trascritto.

### **C4) CONFORMITA' CATASTALE**

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

### **C5) CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

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

### **C6) EVENTUALI VIOLAZIONI ALLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**

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

### **C7) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

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

### **C8) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

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

### **C9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita

giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale alla cui lettura si rinvia. L'aggiudicatario si assumerà l'onere di farsi rilasciare l'attestato di classificazione energetica da tecnico di propria fiducia, da consegnare al delegato entro 60 giorni successivi al versamento del saldo prezzo, se non già presente nel fascicolo della procedura.

#### **C10) CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, trascrizioni ed altri gravami sul bene immobile esecutato sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C11) SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti internet indicati nella sezione D (cfr. art. 570 c.p.c.).

#### **C12) ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare personalmente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

#### **C13) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Visto l'articolo 560 c.p.c., così come modificato dall'articolo 18 quater della legge 8 del 28 febbraio 2020 in conversione del D.L. 30 dicembre 2019 n. 162 e dal D.L. 10 ottobre 2022 n. 149 "Riforma Cartabia", si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 9 del citato articolo volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo. Negli altri casi, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone o cose o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura. Si precisa infine che ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario ha la 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.

#### **C14) COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Si informa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato dall'ordinanza di delega.

#### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del gestore della vendita telematica in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione – almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima dei beni, sui seguenti siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da Astalegale.net;
- pubblicazione per estratto su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

#### **E) CUSTODE GIUDIZIARIO**

Nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona - telefono 037220200 / 0372458077 – con il quale è possibile concordare visite e sopralluoghi agli immobili posti in vendita che si ricorda sono gratuiti.

#### **F) GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Nella presente procedura è stato incaricato quale gestore della vendita telematica la società ASTAlegale.net Spa – P.zza Risorgimento n. 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (MB) – telefono 036290761.

#### **G) NORME DI LEGGE**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale e relativa documentazione a supporto allegata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Cremona, 30 luglio 2026**

Il Professionista Delegato  
(dott. Andrea Tirindelli)

