

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Controllata: n. 8/2026

Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Zoncheddu

Liquidatore: avv.to Paola Gerola

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA (I esperimento)

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema corrente in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto, 4, C.F. e P.IVA 01337850190, in qualità di soggetto specializzato ausiliario per l'esecuzione delle attività connesse alla vendita degli immobili nell'ambito della Liquidazione Controllata n. 8/2026 giusta autorizzazione contenuta nel programma di liquidazione approvato in data 21.07.2026 dal Giudice Delegato dott.ssa Giulia Zoncheddu

AVVISA

che il giorno **22.10.2026 alle ore 10.00** presso gli uffici dell'IVGA Srl in Ripalta Cremasca, via Vittorio Veneto n. 4, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://ivgcrema.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria con modalità telematica sincrona mista del diritto sui beni sotto indicati, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita avverrà in un **UNICO LOTTO**

PREZZO DI STIMA: € 260.000.00,00 (euro duecentosessantamila/00).

PREZZO BASE DI VENDITA: € 260.000.00,00 (euro duecentosessantamila/00)

OFFERTA MINIMA (c.d. riduzione $\frac{1}{4}$ prezzo base di vendita): € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di presentazione di più istanze di partecipazione e quindi di gara tra partecipanti: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Tempo di rilancio in caso di gara tra offerenti: 1 minuto dall'ultima offerta.

Termine ultimo per deposito offerte: entro il **21.10.2026 ore 13.00.**

Custode Giudiziario:

È stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema (IVGA srl), con sede in Ripalta Cremasca via Vittorio Veneto n. 4 (tel. 0373.80250 – mail: ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com) che potrà offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle

caratteristiche dello stesso, nonché far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati a presentare offerta di acquisto

Si precisa che l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire all'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema le informazioni prescritte dall'art. 22 DL n. 231/2007 (cd. **antiriciclaggio**) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

Messa in vendita del diritto di piena proprietà 1/1 di:

IMMOBILE AD USO ABITATIVO UBICATO IN DOVERA (CR) VIA MARCO OLDRINI N. 8 e, precisamente porzione di casa per civile abitazione sviluppantesi su tre livelli (PT-P1-P2) composta da complessivi 14 vani catastali, con annessa area esterna pertinenziale il tutto identificato al NCEU del Comune di Dovera al **Foglio 11, particella 319, sub 502**, cat. A/7, classe 2, consistenza 14 vani, sup. catastale totale 243 mq, rendita € 867,45, e

BOX UBICATO IN DOVERA (CR) VIA MARCO OLDRINI N. 8,

identificato al NCEU del Comune di Dovera al Foglio 11, particella 319, sub 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita € 32,38.

Confini:

Fabbricato residenziale piano terra, primo e secondo, compreso di area esclusiva, in un solo corpo, sono così materializzati:

Nord: traversa di via Marco Oldrini, foglio 11 particella 161;

Est: parco pubblico comunale al foglio 11, particelle 161 e 164;

Sud: Foglio 11, particella 303 altra proprietà;

Ovest: via Marco Oldrini al foglio 11 particella 161.

Diritti ed oneri:

In base a quanto indicato nella perizia redatta dal geom. Tedoldi alla quale si rinvia integralmente, l'immobile non avrebbe diritti ed oneri di sorta nascenti da patti o convenzioni passate.

Parimenti, dalla perizia del geom. Tedoldi alla quale si rinvia, non risultano pesi, vincoli ed oneri di altro tipo.

Situazione Occupazionale

L'immobile risulta libero da persone. I beni mobili presenti nei locali dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Spese condominiali

Secondo quanto riportato nella perizia estimativa del geom. Tedoldi, le unità immobiliari sopra descritte non formano condominio.

Attestato di Prestazione Energetica del 27/04/2022 e valevole sino alla data del 27/04/2032, codice identificativo 1904100002122, **classe energetica “G”**.

Autorizzazioni e concessioni edilizie

Il fabbricato non è di recente costruzione/ristrutturazione, periodo inizi 1960.

Nella perizia redatta dall'estimatore geom. Tedoldi, alla quale si rinvia integralmente, lo stesso dichiara che dalla documentazione reperita, all'atto della redazione della stessa risultano presenti per l'unità immobiliare ed in generale per l'intero fabbricato le pratiche edilizie come segue:

1. Fabbricato edificato ante 1967, nessuna pratica rinvenuta;
2. Concessione edilizia n. 620 prot. 1078 del 21/06/1977 per rialzo falde tetto;
3. Concessione edilizia n. 620 prot. 1379 del 03/10/1980 per costruzione rimessa privata e scala;
4. Concessione edilizia n. 620 prot. 196 del 24/04/1981 per variante;
5. Autorizzazione edilizia n. 1477/85 n. protocollo 1477 in data 20/11/1985 per manutenzione straordinaria;
6. Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo n. 2336/85 del 20/05/1990, intervento manutenzione straordinaria modifica aperture esterne;
7. Comunicazione opere di manutenzione ordinaria PE n. 26/2006 protocollo n. 2159 del 01/04/2006;
8. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria in data 11/04/2022.

Per l'unità immobiliare in oggetto il geom. Tedoldi segnala che non risulterebbero altre pratiche edilizie e/o richieste di condono edilizio.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito dal perito estimatore nessun certificato di agibilità / abitabilità.

Dati urbanistici

La porzione oggetto di stima, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulterebbe così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT del Comune di Dovera:

- 1) PGT Vigente adottato con delibera C.C. n. 47 del 28/09/2009, riadozione con delibera C.C. n. 28 in data 29/04/2010, approvato con delibera C.C. n. 47 in data 19/10/2010, Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 13 del 30/03/2011;
- 2) PGT variante adottata con delibera C.C. n. 65 in data 16/12/2013, Salvaguardia urbanistica;

Ambiti residenziali intensivi per il fabbricato e l'area, secondo quanto meglio descritto e dichiarato nella perizia de quo alla quale si rinvia.

Abusi

Alla data della perizia non sarebbero state rilevate difformità rispetto alle pratiche autorizzate, confrontando il rilevato con quanto riportato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie indicate nella perizia dallo stesso redatta.

Abitabilità ed agibilità

Alla data della perizia l'unità immobiliare non è dotata di certificato di abitabilità.

Estremi di Provenienza

La piena proprietà dei beni oggetto della presente vendita è pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 24/02/1968 a rogito Notaio Ernesto Sambo, repertorio n. 298/1078, registrato a Lodi l'11/03/1968 al n. 181 e trascritto a Lodi il 28/03/1968 al n. 2368 del registro generale e al numero 1415 del registro particolare.

* * *

Il compendio risulta in ogni caso puntualmente descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Giacomo Tedoldi in data 08/07/2025 che con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara di conoscere e reperibile siti internet: www.ivgcrema.it; www.astagiudiziaria.com; <https://ivgcrema.fallcoaste.it>; Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>); che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Sui medesimi siti internet è altresì reperibile la certificazione notarile redatta dal Notaio Laura Genio di Cremona in data 07/07/2026, che con la presentazione dell'offerta l'offerente parimenti dichiara di conoscere.

VISIONE DEI BENI

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile collegandosi all'apposito form di "richiesta prenotazione visita" presente sul sito www.ivgcrema.it oppure inviando una email ad IVG CREMA, all'indirizzo di posta elettronica: ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com.

MODALITA' DI VENDITA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

A. OFFERTE D'ACQUISTO

Ognuno tranne il debitore e gli altri soggetti per legge esclusi sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dei beni immobili suddetti.

Le operazioni di vendita avverranno in modalità di sincrona mista così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015, pertanto, gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire la propria **offerta irrevocabile d'acquisto** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, alternativamente:

1) cartacea a mani in busta chiusa sigillata senza segni di riconoscimento, come meglio descritto al punto A.1 del presente avviso, consegnando il plico presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema presso la sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4, nei giorni e agli orari di apertura dell'ufficio;

2) in modalità telematica, accedendo al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> oppure al sito <https://ivgcrema.fallcoaste.it>, selezionando nella sezione inerente il bene di interesse il comando "fai una offerta" e compilando il modulo di presentazione dell'offerta, nonché allegando i documenti indicati al successivo punto A.2. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate tramite il portale <https://ivgcrema.fallcoaste.it>, selezionando il bene di interesse e tramite il comando "fai una offerta", compilando il modulo di presentazione dell'offerta e inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore. 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. Non sono ammesse

e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta

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

Il 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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di 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 un 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).

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente.

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, nella relazione notarile nonché nel presente avviso.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere tutti gli accertamenti necessari, tra cui le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile.

A.1 Offerta cartacea a mani:

Il depositante l'offerta (ossia chi materialmente consegna la busta chiusa sigillata senza segni di riconoscimento) potrà essere diverso dall'offerente.

L'immobile non può essere intestato a soggetto diverso dall'offerente (cioè il soggetto che firma l'offerta).

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

Contenuto dell'offerta cartacea:

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc e dovrà indicare il lotto di interesse ed essere in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000).

L'offerta dovrà indicare e contenere:

- Se l'offerente è persona fisica che presenta l'offerta a titolo personale (l'immobile non può essere intestato a soggetto diverso dall'offerente): il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risultasse coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in tal caso infatti il bene cadrebbe in comunione, salvo i casi di legge). Nella busta andranno in proposito inserite: le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'eventuale coniuge in caso di regime di comunione legale dei beni. Nella busta andrà eventualmente inserita la volontà di avvalersi dei regimi fiscali agevolati per l'acquisto della prima casa, c.d. "benefici prima casa". **Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da più soggetti, tutti gli offerenti devono essere presenti il giorno indicato per l'asta e potranno essere sostituiti solo delegando con apposita procura notarile altro soggetto.** Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'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. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015.

-Se l'offerente è una persona fisica che presenta l'offerta nell'ambito dell'esercizio di un'arte, un'impresa o una professione oppure una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Nella busta andranno in proposito inserite: la visura camerale risalente a non oltre 30 giorni prima; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale della persona fisica che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza; la copia dell'atto da cui risultano i poteri di rappresentanza la delibera che giustifichi i poteri; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale della persona fisica, se diversa dal sottoscrittore, che parteciperà alla gara.

-L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta e il prezzo offerto (che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo del prezzo previsto), espresso in cifre e in lettere; in caso di incertezza, prevarrà l'indicazione in lettere. Andrà inoltre indicato il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale). Si precisa che imposte di legge, oneri di trasferimento e ogni altro onere (es. cancellazioni pregiudizievoli) saranno a carico dell'aggiudicatario e pertanto da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo.

-La dichiarazione espressa "di aver preso visione dell'avviso di vendita, della relazione notarile e della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni";

-L'indicazione di un indirizzo mail o PEC per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile per i medesimi incumbenti;

-Assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "**I.V.G.A. SRL**" di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 cpc.

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

A.2 Offerta telematica:

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

1. 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;
2. 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;
3. 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.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata 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 Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'offerente o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 cpc.

Ai sensi dell'art. 571 cpc non sono ammesse alla partecipazione in asta offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Contenuto dell'offerta telematica:

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc e dovrà indicare il lotto di interesse ed essere in regola con il pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario.

L'offerta dovrà indicare e contenere:

-Se l'offerente è persona fisica che presenta l'offerta a titolo personale (l'immobile non può essere intestato a soggetto diverso dall'offerente): il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risultasse coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in tal caso infatti il bene cadrebbe in comunione, salvo i casi di legge). **Nel caso in cui l'offerta sia formulata per più soggetti, il presentatore dell'offerta dovrà essere delegato con apposita procura notarile dall'altro offerente.** Andranno altresì allegate: le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'eventuale coniuge in caso di regime di comunione legale dei beni. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva 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.

-Se l'offerente è una persona fisica che presenta l'offerta nell'ambito dell'esercizio di un'arte, un'impresa o una professione oppure una persona giuridica, l'offerta dovrà riportare: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Andranno altresì allegate: la visura camerale risalente a non oltre 30 giorni prima; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale della persona fisica che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza; la copia dell'atto da cui risultano i poteri di rappresentanza, se il sottoscrittore è persona diversa dal legale rappresentante; le fotocopie di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale della persona fisica, se diversa dal sottoscrittore, che parteciperà alla gara.

- L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta e il prezzo offerto (che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo del prezzo previsto), espresso in cifre e in lettere; in caso di incertezza, prevarrà l'indicazione in lettere. Andrà inoltre indicato il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale). Si precisa che imposte di legge, oneri di trasferimento e ogni altro onere (es. cancellazioni pregiudizievoli) saranno a carico dell'aggiudicatario e pertanto da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo.

-La dichiarazione espressa "di aver preso visione dell'avviso di vendita, della relazione notarile e della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni".

-L'indicazione dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 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; nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile per i medesimi incombenti;

-L'indicazione delle coordinate IBAN dell'offerente (per l'eventuale restituzione della cauzione).

-Copia della contabile del bonifico bancario non più revocabile effettuato per un importo complessivo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto sul conto corrente intestato all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E ALL'ASTAS.R.L.-IVGA SRL** IBAN IT15C0604556840000005002677 presso la Cassa di Risparmio Bolzano - Sparkasse, Filiale di Crema, Piazza Garibaldi n. 62, con causale "*versamento cauzione liquidazione Controllata n.8/2026 Tribunale di Cremona lotto unico*", a titolo di cauzione che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 09.00 del giorno fissato per la vendita, pena l'esclusione dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

B. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e

depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <https://ivgcrema.fallcoaste.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali con la precisazione che l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente presso i locali di Ripalta Cremasca (CR), v. Vittorio Veneto, 4.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine stabilito;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e/o con le tempistiche stabilite;
- le offerte non ritenute regolari in quanto non contenenti la documentazione indicata.

In caso di unica offerta valida, qualora l'offerta sia uguale o superiore alla base d'asta sopra indicata, la stessa sarà senz'altro accolta; diversamente, la stessa non sarà accolta.

Si precisa che nel caso di mancata connessione/partecipazione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il soggetto specializzato incaricato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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 <https://ivgcrema.fallcoaste.it> del Gestore della vendita telematica. Il mancato funzionamento del collegamento internet e/o qualsivoglia tipo di problema tecnico non potrà inficiare la vendita e non sarà comunque in alcun modo imputabile al gestore IVG Crema.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore rispetto all'offerta precedente a cui va aggiunta la somma prevista a titolo di rilancio e indicata nell'avviso di vendita.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti telematici relative alla fase di gara avranno luogo tramite la chat nell'area riservata all'interno del portale.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditati tempestivamente, al netto degli oneri bancari, se inizialmente effettuati mediante bonifico bancario (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione), ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Sino a che la vendita non si sia perfezionata, il Giudice Delegato potrà, con decreto motivato, sospendere la vendita per gravi e giustificati motivi.

C. AGGIUDICAZIONE DEL BENE E PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Al termine della gara l'IVG Crema procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (senza sospensione feriale), l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E ALL'ASTAS.R.L.- IVGA SRL** IBAN IT15C0604556840000005002677 presso la Cassa di Risparmio Bolzano - Sparkasse, Filiale di Crema, Piazza Garibaldi n. 62, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine di 120 giorni.

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare e previa ricezione della proforma, il compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl per ogni singolo lotto. Tale importo sarà pari al: (I) 3%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia inferiore o uguale a € 500.000,00 (II) 2%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore a € 500.000,00 ma inferiore o uguale a € 1.000.000,00 (III) 1%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore a € 1.000.001,00;

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo del prezzo o il compenso del soggetto specializzato incaricato della vendita nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario si intenderà automaticamente decaduto e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 cpc.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA se dovuta, imposta di registro, ipotecarie e catastali, compenso per l'atto notarile di vendita, compensi e costi per la trascrizione dell'atto notarile di vendita e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, voltura catastale.

L'onorario del Notaio e gli accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente (es: imposta di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali, cancellazioni e gravami etc.) **saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria che dovrà versarli nei tempi e con le modalità che gli verranno comunicate dal Notaio stesso, entro 30 giorni dal saldo prezzo e comunque prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita.**

D. TRASFERIMENTO DEL BENE

La proprietà del bene viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del soggetto specializzato).

La stipula dell'atto pubblico di compravendita avverrà entro 30 giorni dal saldo prezzo a rogito del Notaio dott. Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 iscritto al Distretto Notarile di Cremona o, in subordine, altro eventuale Notaio indicato dal liquidatore.

L'onorario del Notaio e gli accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente (es: imposta di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali, cancellazioni e gravami etc.) **saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria che dovrà versarli nei tempi e con le modalità**

che gli verranno comunicate dal Notaio stesso, entro 30 giorni dal saldo prezzo e comunque prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Liquidatore o all'IVG di Crema, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore o all'IVG di Crema l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore o al notaio rogante anche la dichiarazione prevista per legge del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

E. IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE

Dal giorno del rogito notarile, saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni.

Contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone.

I beni mobili presenti nei locali dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

F-CANCELLAZIONE GRAVAMI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Controllata. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

Anche le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a cura e spese dell'aggiudicatario e dovranno essere versati anticipatamente secondo prospetto che verrà comunicato dal Notaio rogante ed entro i termini di cui al punto D.

G-ULTERIORI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene con la formula "visto e piaciuto", 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 come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa ed alla quale integralmente si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 cc non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto. 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'esercizio in corso e dell'esercizio 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 in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento.

Le informazioni relative alle pratiche edilizie degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più

volte menzionata. Si informa che l'eventuale assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e 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 trasferimento con atto notarile 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 all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

Gli organi della Procedura ed il Giudice Delegato si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura e dai suoi organi.

H. PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata sui seguenti siti: Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>); www.ivgcrema.it; www.astagiudiziaria.it; www.ivgcrema.fallcoaste.it.

I. NORMATIVA APPLICABILE

Per quanto non specificamente disposto dal presente avviso relativamente alle operazioni di vendita, si farà applicazione delle pertinenti norme del Codice della Crisi e dell'Impresa e dell'Insolvenza e di quanto previsto dal Codice di procedura civile.

L. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cc.

Esso inoltre non comporta per la Procedura e per i suoi organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione di aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci.

Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero di interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsivoglia motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun rimborso, risarcimento o indennizzo verrà riconosciuto agli offerenti.

Gli offerenti autorizzano il trattamento dei propri dati che si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 ss mm.

Ripalta Cremasca, li 31/08/2026

Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl

Il Direttore

Rag. Bertolotti Angela