

Avv. ELEONORA TOSETTI  
26013 Crema, Stretta Grassinari n. 10  
T. +39 0373.257117 F. +39 0373.259179  
E.mail: tosetti@studiolexcrema.it

TRIBUNALE di CREMONA  
Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. 104/2022

Giudice dell'esecuzione: GOP avv. Nunzia Corini

Professionista Delegato: AVV. ELEONORA TOSETTI

Promosso da: LEVITICUS SPV Srl con l'avv. Laura Botti del Foro di Bergamo

Creditore intervenuto: Condominio Le Piramidi di Treviglio, con l'avv. Chiara Ferri del Foro di Bergamo

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA  
I ESPERIMENTO**

L'avv. Eleonora Tosetti, con studio in Crema (CR), alla Stretta Grassinari n. 10, tel. 0373.257117, fax 0373.259179, indirizzo e-mail [tosetti@studiolexcrema.it](mailto:tosetti@studiolexcrema.it), delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 24 luglio 2026, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

**COMUNICA**

che il giorno **26 NOVEMBRE 2026 ore 15.30 primo lotto, ore 16.00 secondo lotto e ore 16.30 terzo lotto** alla *Sala d'Aste* istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n.4, Ripalta Cremasca (CR), per gli offerenti "cartacei", e all'interno del portale del Gestore della Vendita telematica <http://ivgcrema.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa in atti a firma del perito geom. Emanuele Tedoldi, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta

**LOTTO 1 - Comune di Verolanuova (BS), via G. Rovetta n. 25 -ore 15.30**

**Prezzo base: € 112.574,41 - Offerta minima € 84.431,00 - Rilancio minimo € 5.000,00** in caso di gara **(tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta).**

Con riferimento alla fiscalità della vendita la società esecutata ha dichiarato in data 20 e 21 luglio 2026 di volersi avvalere del reverse charge art 17 c. 6 lett.a-bis DPR 633/73 o esente iva art. 10 comma 1 n. 8 ter DPR 633/73.

Comune di Verolanuova (BS) via G. Rovetta n. 25

Unità immobiliare commerciale, trattasi di negozio in Centro Commerciale Direzionale inserito nel fabbricato denominato "Condominio Castello" -utilizzato a palestra

Attualmente così censito al catasto urbano:

**- fg.14, mapp. 79, sub. 536, cat. C/1, cl.4, di mq 114-sup. Rendita 1571,99 Via G. Rovetta 25 Piano T**

Quote indivise i beni comuni condominiali, di cui l'esecutato ne detiene 28,30 millesimi di proprietà

**Confini:** a nord corridoio coperto comune parte del mappale 79 per accesso ai negozi, a est altri negozi del mappale 79, a sud parti del mappale 79 e a est area libera di passaggio parte del mappale 79.

L'immobile pignorato gode della comunione: -1- dell'ex mappale 2618 sub. 528 individuante la corte, i passaggi coperti, le tettoie, i locali tecnologici, le vasche antincendio – precisando che tutta la parte est del mappale 2618 sub. 528 comprensiva anche dei parcheggi è area privata di uso pubblico; -2- dell'ex mappale 2618 sub. 530 individuante il locale impianti). Su tali parti comuni non sono state calcolate le quote millesimali di proprietà e non sarà possibile definirne un valore preciso ma solamente simbolico.

**Attestazione di prestazione energetica:** N. 1719500007717 valido fino al 05.07.2027, certificatore Giulio Manera. Classe C con EP gl, nren 343,04

**Stato di possesso:** il bene in questione risulta libero.

**Abusi e/irregolarità edilizie:** Regolarità Catastale: NO - la scheda catastale va ripresentata a causa di un muro divisorio non eseguito. Regolarità Urbanistica: NO - è necessaria una pratica di sanatoria per opere di parziali difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestrina più piccola. Regolarità Edilizia: NO - è necessaria una pratica di sanatoria per opere di parziali difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestrina più piccola. Opere abusive: SI - di parziale difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestrina più piccola. Il tutto meglio descritto e rappresentato nella perizia a firma del geom. Saverio Caramatti da ritenersi parte integrante al presente atto.

**Estremi atto di provenienza:** attualmente la proprietà del bene pignorato del Lotto1 risulta in capo all'esecutata, in forza di atto notarile del 18/01/2022 a rogito del notaio Pavoni dr. Fabrizio repertorio nn. 53490/19677 per mutamento della denominazione precedente, trascritto a Brescia il 24/01/2022 ai nn. 2371/1520; - alla precedente ditta "i beni sono pervenuti per atto notarile del 31/07/2019 a rogito del notaio Busani dr. Angelo repertorio nn. 45948/21134 di cessione di diritti reali a titolo oneroso dalla "Unicredit Leasing spa" con sede in Milano codice fiscale 03648050015, trascritto a Brescia il 07/08/2019 ai nn. 36822/23389.

**Menzioni urbanistiche:** Il Centro Commerciale-Direzionale Il Castello in oggetto, comprendente la palestra pignorata, è stato edificato a partire dall'anno 2002; in seguito alla richiesta di accesso agli atti depositata presso il comune di Verolanuova, sono stati rinvenuti i seguenti autorizzativi edilizi - Concessione Edilizia n. 30 del 24/07/2002 protocollo 6174 per nuova costruzione di edificio commerciale-direzionale; -2- DIA del 11/05/2004 protocollo 6417 per varianti alla C.E. n. 30; -3- SCIA del 03/12/2019 protocollo 15744 Pratica 151 per varianti; -4- SCIA del 25/06/2020 protocollo 8720 per varianti; -5- SCIA di Agibilità del 14/09/2020 protocollo 12797; -6- CILA del 06/07/2021 protocollo 9121 pratica 146 per opere interne.

**Spese condominiali ordinarie non pagate:** I beni oggetto del Lotto 1 sono parte del "Condominio Castello di Verolanuova" amministrato dallo studio "Dr. Giuliana Siragusa" in Pontevico (BS). Come indicato nella perizia di stima, dietro richiesta inviata allo stesso studio: l'importo delle spese ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto, a consuntivo 2025 regolarmente approvato in assemblea ordinaria, ammonta a € 2'062,56; - l'importo da versare già scaduto al 31/12/2025 è di € 102,96; - l'importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 1'963,63. Quindi l'importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 2'066,59 che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata alla data della perizia di stima (23.03.2026).

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione

e di stima a firma dell'esperto geom. Saverio Caramatti, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) 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, ivi compresi eventuali irregolarità e/o abusi edilizi riscontrati.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: [ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com), al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

### **LOTTO 2- Comune di Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2/A -ore 16.00**

**Prezzo base: € 68.197,71 - Offerta minima € 51.149,00 - Rilancio minimo € 3.000,00** in caso di gara **(tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta).**

Con riferimento alla fiscalità della vendita la società esecutata ha dichiarato in data 20 luglio 2026 di voler procedere esente iva art. 10 comma 1 n. 8 bis DPR 633/73.

Comune di Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2/A

Appartamento posto al primo piano, al primo piano costituito da soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al piano terra c'è un box auto e quota di proprietà di 3050,50/12500 dell'area particella 11 sub 516 adibita a parcheggio privato.

Attualmente così censito al catasto urbano:

**- fg.4, mapp. 11, sub. 506, cat. A/2, vani 4,5 rendita euro 255,65 piano 1**

**-fg 4, mapp 11, sub 511, cat C/6 mq 15 rendita euro 27,89 piano T**

**-quota di 3050,50/12500 della particella 11 sub 516 categoria F/1 mq 20,74 della quota piano T**

**Confini:** i confini degli immobili del presente Lotto 2 sono i seguenti: - l'appartamento al piano primo confina a nord con vuoto sul cortile comune particella 11sub.502; a est con appartamento particella 11sub.507 e con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503; a sud con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503 e per salto uscente con vuoto su cortile comune particella 11sub.502; a ovest con appartamento di altra ditta; - il box auto al piano terra confina a nord col cortile comune particella 11sub.502; a est con box particella 11sub.512; a sud con locale tecnico comune particella 11sub.503; a ovest con box particella 11 sub.510; - l'area privata ad uso parcheggio particella 11sub.516 del piano terra, globalmente confina a nord con la particella 10; a est col cortile comune particella 11sub.502, particella 11sub.504 e ancora con particella 11sub.502; a sud con la particella 26; a ovest con Via Marconi.

**Attestazione di prestazione energetica:** N. 1902400000419 valido sino al 28.06.2029 classe energetica B con EP gl, nren 79,45 kwh/m2anno. Certificatore Stefano Cefis

**Stato di possesso:** diversamente da quanto indicato in perizia, il contratto di locazione è cessato al 14.03.2026 e l'immobile è occupato a titolo precario dal conduttore fino a diversa disposizione del G.E. e comunque non oltre il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

**Abusi e/irregolarità edilizie:** no come meglio descritto e rappresentato nella perizia a firma del geom. Saverio Caramatti da ritenersi parte integrante al presente atto.

**Estremi atto di provenienza:** l'esecutata è proprietaria in forza di atto notarile del 18/01/2022 a rogito notaio Pavoni dr. Fabrizio di BG repertorio n. 5349019677, trascritto a Bergamo il 24/01/2022 ai nn. 3475/2244 per mutamento di denominazione o ragione sociale; gli immobili erano pervenuti per atto notarile di trasformazione di società del 22/12/2011 a rogito notaio Tucci dr. Marco di BG repertorio n. 5768/4617, trascritto a Bergamo il 11/01/2012 nn. 1748/1146.

**Menzioni urbanistiche:** Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato costituito da n. 2 villette, n. 4 appartamenti e n. 6 box auto che è stato edificato in forza di DIA del 07/02/2007 protocollo 408 pratica n. 2/07, successivamente variata con DIA in Variante del 18/03/2009 protocollo 828 pratica n. 6/09. In data 29/06/2009 protocollo 2054 è stato richiesto il Certificato di Agibilità con apposita istanza corredata dei documenti tecnici necessari: non avendo ricevuto richieste di integrazione, l'agibilità è da considerare rilasciata per silenzio assenso. Gli immobili oggetto del presente Lotto 2, secondo le pratiche edilizie rilasciate dal comune di Castel Gabbiano ed i rilievi eseguiti permettono di dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica

**Spese condominiali ordinarie non pagate:** I beni oggetto del Lotto 2 sono parte del "Condominio S.Alessandro" amministrato dallo "Studio Gryfon srl" in Brignano Gera d'Adda (BG). L'importo delle spese ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto ammonta ad € 581,47; - l'importo da versare già scaduto è di € 159,27; - l'importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 53,02. Quindi l'importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 212,29 alla data della perizia (23.03.2026) che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata.

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto geom. Saverio Caramatti, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) 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, ivi compresi eventuali irregolarità e/o abusi edilizi riscontrati.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: [ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com), al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

### **LOTTO 3- Comune di Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2/A -ore 16.30**

**Prezzo base: € 67.337,27 - Offerta minima € 50.503,00 - Rilancio minimo € 3.000,00** in caso di gara **(tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta).**

Con riferimento alla fiscalità della vendita la società esecutata ha dichiarato in data 20 luglio 2026 di voler procedere esente iva art. 10 comma 1 n. 8 bis DPR 633/73

Comune di Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2/A

Appartamento posto al primo piano, al primo piano costituito da soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al piano terra c'è un box auto e quota di proprietà di 3050,50/12500 dell'area particella 11 sub 516 adibita a parcheggio privato.

Attualmente così censito al catasto urbano:

- fg.4, mapp. 11, sub. 507, cat. A/2, vani 4,5 rendita euro 255,65 piano 1

-fg 4, mapp 11, sub 515, cat C/6 consistenza mq 14 piano T

-quota di 3050,50/12500 della particella 11 sub 516 categoria F/1 mq 20,74 della quota piano T

**Confini:** i confini degli immobili del presente Lotto 3 sono i seguenti: - l'appartamento al piano primo confina a nord con vuoto sul cortile comune particella 11sub.502; a est con villetta particella 11sub.505; a sud con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503 e per salto uscente con vuoto su cortile comune particella 11sub.502; a ovest con appartamento particella 11sub.506; - il box auto al piano terra confina a nord col cortile comune particella 11sub.502; a est e a sud con villetta particella 11sub.505; a ovest con box particella 11 sub.514; - l'area privata ad uso parcheggio

particella 11sub.516 del piano terra, globalmente confina a nord con la particella 10; a est col cortile comune particella 11sub.502, particella 11sub.504 e ancora con particella 11sub.502; a sud con la particella 26; a ovest con Via Marconi.

**Attestazione di prestazione energetica:** N. 1902400000519 valido sino al 28.06.2029 classe energetica B con EP gl, nren 80,92 kwh/m2anno. Certificatore Stefano Cefis

**Stato di possesso:** diversamente da quanto indicato in perizia, l'immobile è occupato a titolo precario dal conduttore fino a diversa disposizione del G.E. e comunque non oltre il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

**Abusi e/irregolarità edilizie:** no come meglio descritto e rappresentato nella perizia a firma del geom. Saverio Caramatti da ritenersi parte integrante al presente atto.

**Estremi atto di provenienza:** l'esecutata è proprietaria in forza di atto notarile del 18/01/2022 a rogito notaio Pavoni dr. Fabrizio di BG repertorio n. 5349019677, trascritto a Bergamo il 24/01/2022 ai nn. 3475/2244 per mutamento di denominazione o ragione sociale; gli immobili erano pervenuti per atto notarile di trasformazione di società del 22/12/2011 a rogito notaio Tucci dr. Marco di BG repertorio n. 5768/4617, trascritto a Bergamo il 11/01/2012 nn. 1748/1146.

**Menzioni urbanistiche:** Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato costituito da n. 2 villette, n. 4 appartamenti e n. 6 box auto che è stato edificato in forza di DIA del 07/02/2007 protocollo 408 pratica n. 2/07, successivamente variata con DIA in Variante del 18/03/2009 protocollo 828 pratica n. 6/09. In data 29/06/2009 protocollo 2054 è stato richiesto il Certificato di Agibilità con apposita istanza corredata dei documenti tecnici necessari: non avendo ricevuto richieste di integrazione, l'agibilità è da considerare rilasciata per silenzio assenso. Gli immobili oggetto del presente Lotto 2, secondo le pratiche edilizie rilasciate dal comune di Castel Gabbiano ed i rilievi eseguiti permettono di dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica

**Spese condominiali ordinarie non pagate:** I beni oggetto del Lotto 3 sono parte del "Condominio S.Alessandro" amministrato dallo "Studio Gryfon srl" in Brignano Gera d'Adda (BG). Dietro richiesta inviata allo stesso studio, mi vennero inviati i seguenti dati - l'importo delle spese ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto ammonta ad € 581,47; - l'importo da versare già scaduto è di € 1'019,71; - l'importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 53,02. Quindi l'importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 1'072,73, alla data della perizia 23.03.2026, che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata.

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto geom. Saverio Caramatti, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) 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, ivi compresi eventuali irregolarità e/o abusi edilizi riscontrati.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: [ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com), al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**  
Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

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](http://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 nel sistema. 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 dal Portale delle Vendite Pubbliche.

### **A2 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/04/1988 e n. 8951 del 05/05/2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre procura notarile con atto pubblico.

#### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Si prega di fissare appuntamento per la presentazione. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

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 o 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 antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 ed 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).

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" avente i requisiti di cui all'articolo 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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'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 partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto bancario o assegno banco posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) a titolo di cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- indicazione delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
- indicazione di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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 e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni 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;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve 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 <http://pst.giustizia.it>, tramite il 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" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

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.

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 rivolgersi al Gestore della vendita <http://ivgcrema.fallcoaste.it> recapito telefonico 0373.80250, fax 0373.82039.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale non trasferibile - intestato a "Tribunale di Cremona – RGE n. 104/2022", 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 c.p.c.

-Se l'offerente è una società, dovrà essere allegata visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA 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 d'identità in corso di validità 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 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.

Se l'offerente è una società, dovrà essere allegata visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO , d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, 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 versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio Carate e Brianza con IBAN: IT 87 Z 08440 56840 000000571180 intestato a "Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. 104/2022 Tribunale di Cremona" con causale: "Versamento cauzione"**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.**

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'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.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA 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 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 dal 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 e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e 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, 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. 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 una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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 comparendo 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 e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

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 d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito 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 offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**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. 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 i rilanci e le 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.**

#### **A10 – 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 (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO**

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

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione oltre eventuale e ulteriore importo se la vendita è soggetta ad IVA, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del 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 del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista 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.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del 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 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre 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 di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del 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

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 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

#### C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui 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 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

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 verifiche.

#### C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

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 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 all'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), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

#### C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'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 d'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.

#### C10 – LA 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, le trascrizioni e le altre afficenze gravanti sul bene immobile 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 seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

#### C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

#### C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Si avverte l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss cpc, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

#### C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

#### C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

#### C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

#### C17 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

#### C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita 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 sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), , e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Crema, 30.07.2026

Il Professionista Delegato  
(avvocato Eleonora Tosetti)