

TRIBUNALE di CREMONA
Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. 170/2024

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Lucia Valla

Professionista Delegato: avv. Chiara Ghiozzi

Promosso da: KOSMOS SPV Srl, CF: 11145860968, con sede legale in Milano (MI), C.so Vittorio Emanuele II, n. 24/28, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e, per essa, nella sua qualità di procuratrice speciale Algos Srl, CF: 10756420963 con sede legale in Milano (MI), v. Agnello, n. 6/1 rappresentata e difesa dall'avv. Domenico Massignani presso il cui studio ha eletto domicilio

con l'intervento di

Agenzia delle Entrate-Riscossione, CF: 13756881002, con sede legale in Roma (RM), v. Giuseppe Grezar, 14, in persona del legale rappresentante *pro tempore*

con l'intervento di

Condominio Le Vele, CF: 9102389196, con sede legale in Crema (CR), v. Pagliari, 14, in persona dell'Amministratore Condominiale *pro tempore* rappresentato e difeso dall'avv. Simona Pellegrini del foro di Cremona presso il cui studio ha eletto domicilio

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

L'avv. Chiara Ghiozzi, con studio in Crema (CR), v. Crispi, 5, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 17.07.2026, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

COMUNICA

che presso l'IVGA Srl in Ripalta Cremasca (CR), v. Vittorio Veneto, 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 senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sui beni immobili sotto descritti, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il giorno:

15 DICEMBRE 2026 alle ore 15.00

termine ultimo per deposito offerte: 14 dicembre 2026 ore 13.00

(dopo l'apertura delle offerte alle ore 15.00, si procederà con le singole gare relative a ciascun lotto partendo dal lotto 1):

- del **LOTTO 1** al prezzo base di € **64.500,00** (euro sessantaquattromilacinquecento/00), offerta minima € 48.375,00 (euro quarantottomilatrecentosettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 2** al prezzo base di € **61.100,00** (euro sessantunomilacenti/00), offerta minima € 45.825,00 (euro quarantacinquemilaottocentoventicinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 3** al prezzo base di € **67.400,00** (euro sessantasettemilaquattrocento/00), offerta minima € 50.550,00 (euro cinquantamilacinquecentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 4** al prezzo base di € **72.100,00** (euro settantaduemilacenti/00), offerta minima € 54.075,00 (euro cinquantaquattromilasettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 5** al prezzo base di € **66.200,00** (euro sessantaseimiladuecento/00), offerta minima € 49.650,00 (euro quarantanovemilaseicentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 6** al prezzo base di € **107.000,00** (euro centosettemila/00), offerta minima € 80.250,00 (euro ottantamila duecentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

16 DICEMBRE 2026 alle ore 15.00

termine ultimo per deposito offerte: 15 dicembre 2026 ore 13.00

(dopo l'apertura delle offerte alle ore 15.00, si procederà con le singole gare relative a ciascun lotto partendo dal lotto 7):

- del **LOTTO 7** al prezzo base di € **104.800,00** (euro centoquattromilaottocento/00), offerta minima € 78.600,00 (euro settantottomilaseicento/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 8** al prezzo base di € **185.100,00** (euro centoottantacinquemilacenti/00), offerta minima € 138.825,00 (euro centotrentottomilaottocentoventicinque/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 9** al prezzo base di € **107.100,00** (euro centosettemilacenti/00), offerta minima € 80.325,00 (euro ottantamila trecentoventicinque/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 10** al prezzo base di € **69.900,00** (euro sessantanovemilanoventi/00), offerta minima € 52.425,00 (euro cinquantaduemilaquattrocentoventicinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 11** al prezzo base di € **115.600,00** (euro centoquindicimilaseicento/00), offerta minima € 86.700,00 (euro ottantaseimilasettecento/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 12** al prezzo base di € **106.200,00** (euro centoseimila duecento/00), offerta minima € 79.650,00 (euro settantanovemilaseicentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

17 DICEMBRE 2026 alle ore 9.30

termine ultimo per deposito offerte: 16 dicembre 2026 ore 13.00

(dopo l'apertura delle offerte alle ore 9.00, si procederà con le singole gare relative a ciascun lotto partendo dal lotto 13):

- del **LOTTO 13** al prezzo base di € **67.700,00** (euro sessantasettemilasettecento/00), offerta minima € 50.775,00 (euro cinquantamila settecentosettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 14** al prezzo base di € **116.600,00** (euro centosedicimilaseicento/00), offerta minima € 87.450,00 (euro ottantasettemilaquattrocentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 15** al prezzo base di € **67.300,00** (euro sessantasettemila trecento/00), offerta minima € 50.475,00 (euro cinquantamila quattrocentosettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 16** al prezzo base di € **69.300,00** (euro sessantanovemila trecento/00), offerta minima € 51.975,00 (euro cinquantunomila novecentosettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 17** al prezzo base di € **89.300,00** (euro ottantanovemila trecento/00), offerta minima € 66.975,00 (euro sessantaseimila novecentosettantacinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 18** al prezzo base di € **77.900,00** (euro settantasettemila novecento/00), offerta minima € 58.425,00 (euro cinquantottomila quattrocentoventicinque/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 19** al prezzo base di € **54.000,00** (euro cinquantaquattromila/00), offerta minima € 40.500,00 (euro quarantamilaquattrocento/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 20** al prezzo base di € **51.400,00** (euro cinquantunmilaquattrocento/00), offerta minima € 38.550,00 (euro trentottomilaquattrocentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta);

- del **LOTTO 21** al prezzo base di € **61.600,00** (euro sessantunomilaseicento/00), offerta minima € 46.200,00 (euro quarantaseimiladuecento/00) - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).

Le offerte cartacee in busta chiusa dovranno essere consegnate entro il giorno antecedente a quello fissato per l'asta del lotto d'interesse presso lo Studio dell'avv. Chiara Ghiozzi in Crema (CR), via Crispi, 5, previo appuntamento (mail. c.ghiozzi@studiobenellisacchi.it – tel.: 329.2420820).

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 al Professionista Delegato 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 dall'aggiudicazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano primo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 556, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 715, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 752, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), sub. 773 BCNC (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 558, vuoto su sub. 502 BCNC (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub. 536 (altro edificio, stessa p.lla 611) e a chiudere vuoto su sub. 501 BCNC.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 716, sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 714 e a chiudere sub. 501 BCNC

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: Sub. 773 BCNC (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 753, altra u.i.u. sub. 668, altra u.i.u. al sub. 667, altra u.i.u. al sub. 751 e a chiudere sub. 773 BCNC.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari

costituenti il Lotto 1, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive; i cespiti risultano pertanto formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 140,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in buone condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 30.04.2026, cod. identificativo n. 1903500037426, valevole fino al 30.04.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 223,86.

* * *

LOTTO 2

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano primo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 557, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 714, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 758, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 5 mq, R.C. € 10,59.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto sul BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti), alta u.i.u. al sub. 559, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su sub. 501 BCNC.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 715, BCNC al sub. 501 su due lati

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 757, altra u.i.u. al sub. 660, altra u.i.u. al sub. 662 e u.i.u. al sub. 759, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore)

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 2, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive ad

eccezione della cantina che presenta una superficie utile superiore non rientrante nella tolleranza. Il perito ritiene tale difformità amministrativamente sanabile mediante istanza di Sanatoria Edilizia (Accertamento di Conformità) ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 al costo stimato di € 2.200,00.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 790,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medio stato di conservazione; si segnala una criticità localizzata sulla parete esposta a est della camera da letto a causa di pregressi fenomeni di umidità/condensa.

I beni sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 6.12.2022, cod. identificativo n. 1903500114822, valevole fino al 6.12.2032. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 219,57.

LOTTO 3

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso alla loggia, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 559, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 55 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 671, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 19 mq, R.C. € 84,39;**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u al sub. 557, BCNC al Sub. 502 su due lati (giardino, camminamenti), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u al sub. 557.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al Sub. 759, altra u.i.u. al Sub. 672, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) e a chiudere BCNC al sub. 773.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 3, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni.

L'appartamento sub. 559 non presenta totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato e lo stato assentito in quanto è emersa una difformità relativa all'ampliamento della loggia (pari al doppio di quella autorizzata). Il perito ritiene che non sia possibile garantire la fattibilità tecnica e giuridica di un percorso di sanatoria di tale difformità, pertanto, la stessa viene trattata come opera da ripristinare allo stato legittimo, riportando la loggia alla consistenza originaria di circa 7 mq al costo stimato di circa €

5.000,00.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 540,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 30.04.2026, cod. identificativo n. 1903500037826, valevole fino al 30.04.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 211,94.

LOTTO 4

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 560, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 662, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 23 mq, R.C. € 102,16;**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 562, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 540 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al sub. 501.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u. al Sub. 660, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. ai sub. 674, 673, 672, 759 e 758 e a chiudere u.i.u. al sub. 660.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 4, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 530,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono attualmente liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 2.07.2020, cod. identificativo n. 1903500029620, valevole fino al 2.07.2030. L'unità abitativa è classificata in classe "F" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 151,91.

LOTTO 5

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano secondo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 20, p.lla 611, sub. 561, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;

- fg. 20, p.lla 611, sub. 720, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;

- fg. 20, p.lla 611, sub. 753, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 563, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), e a chiudere vuoto su BCNC al sub.501;

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al subb. 723 e 721 e a chiudere BCNC al sub. 501 su due lati;

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 754, 668 e 752, a chiudere BCNC al sub. 773.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 5, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 100,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 7.05.2026, cod. identificativo n. 1903500039126, valevole fino al 7.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 156,31.

LOTTO 6

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano secondo con box al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto, locale guardaroba e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 562, cat. A/2, classe 4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 66 mq (64 mq escluse aree scoperte), R.C. € 442,86;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 673, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 21 mq, R.C. € 84,39.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 560, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), u.i.u. al sub. 563, vuoto sul BCNC al sub. 502 su due lati (giardino, camminamenti), e a chiudere u.i.u. al sub. 560;

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 662, u.i.u. al sub. 674, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 672, e a chiudere sub. 662.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 6, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 1.510,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in buone condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 20.12.2023, cod. identificativo n. 1903500170923, valevole fino al 20.12.2033. L'unità abitativa è classificata in classe "C" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 109,48.

LOTTO 7

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina non abitabile, disimpegno, bagno, lavanderia, n. 2 camere da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 564, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), R.C. € 695,93;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 654, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 22 mq, R.C. € 97,71;**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 566, vuoto sul BCNC al sub. 502 su due lati (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 543 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al sub. 501;

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u ai Sub. 655, 749, 748, 659, 653 e 747. A chiudere BCNC al sub. 501.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 7, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 310,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in discreto stato di conservazione e sono libera da persone, ma non da cose.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 11.05.2026, cod. identificativo n. 1903500040126, valevole fino al 11.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "D" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 149,05.

LOTTO 8

Appartamento A

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano terzo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 565, cat. A/2, classe 4, cons. 4 vani, sup. cat. 67 mq (65 mq escluse aree scoperte), R.C. € 506,13;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 722, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 748, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto sul BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al Sub. 566, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su sub. 501 BCNC.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u al Sub. 721 e 723, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 721.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u. al sub. 654, altra u.i.u. al sub. 749, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 659 e a chiude u.i.u. sub. 654.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 6.12.2022, cod. identificativo n. 1903500114922, valevole fino al 6.12.2032. L'unità abitativa è classificata in classe "D" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 120,70.

Appartamento B

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.la 611, sub. 566, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5 vani, sup. cat. 77 mq (72 mq escluse aree scoperte), R.C. € 569,39;**

- **fig. 20, p.la 611, sub. 657, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 22 mq, R.C. € 97,71;**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.la 611: altra u.i.u. al sub. 564, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 565, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere sub. 564.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.la 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. ai sub. 658, 660 e 656, a chiudere BCNC al sub. 501.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 11.05.2026, cod. identificativo n. 1903500040326, valevole fino al 11.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 108,98.

*

Il lotto 8 è costituito da n. 2 appartamenti con i rispettivi accessori (come sotto meglio precisati) individuati nella perizia, quello indicato con il sub. 565, con la lett. A), mentre quello indicato con il sub. 566 con la lett. B).

Tale accorpamento in un unico lotto si è reso necessario per le difformità emerse rispetto allo stato legittimo per le unità residenziali (sub. 565 e sub. 566).

Lo stato autorizzato per il sub. 565 è un'unità abitativa della tipologia bilocale con servizio, mentre quello autorizzato per il sub. 566 è un'unità abitativa della tipologia trilocale con doppi servizi e vano cantina. Di fatto, invece, il sub. 565 è configurato come trilocale con servizio (a seguito di annessione di un locale dall'unità attigua sub. 566), mentre il sub. 566 ha subito una decurtazione del vano (ceduto al sub. 565), pur rimanendo della tipologia trilocale a seguito di cambio d'uso interno da vano cucina a camera.

E' possibile confermare l'esatta identificazione catastale di tutte le unità di cui ai subalterni 565-748-722-566-657. I dati identificativi rilevati collimano e coincidono integralmente con gli elementi descrittivi formalizzati nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio risultano già allineate allo stato di fatto dei luoghi. Tuttavia, tale allineamento catastale non sana in alcun modo la difformità urbanistica ed edilizia rispetto al progetto approvato.

Sotto il profilo della regolarità edilizio-urbanistica, si segnala la difformità distributivo-geometrica

speculare che interessa contemporaneamente le due unità abitative incluse nel Lotto 8 è causata da una traslazione dei confini interni (l'appartamento sub. 565 ingloba in stato di fatto un intero locale adibito a camera da letto della superficie utile attuale di 9,56 mq. Tale ambiente risulta abusivamente sottratto all'unità adiacente. L'appartamento sub. 566 presenta, di contro, la speculare sottrazione del medesimo vano da 9,56 mq, con una conseguente riduzione della propria superficie utile reale).

Le unità residenziali componenti il Lotto 8 vengono, pertanto, dichiarate non conformi allo stato assentito; si rende pertanto necessaria la procedura di regolarizzazione amministrativa, geometrica e impiantistica i cui costi ed oneri vengono stimati prudenzialmente in complessivi € 26.400 (di cui € 10.800 per il sub. 566 e in € 15.600,00 per il lotto sub. 565) e detratti dalla valutazione complessiva.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 3200,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni (subb. 565, 748, 722, 566, 657) si trovano in discrete condizioni manutentive. Solo i subb. 565, 748 e 722 sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

I beni subb. 566 e 675 sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

LOTTO 9

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quarto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina non abitabile, disimpegno, bagno, bagno/lavanderia, n. 2 camere da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 567, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), R.C. € 695,93;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 660, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 23 mq, R.C. € 102,16.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 569, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) per due lati, altra u.i.u. al sub. 546 (altro edificio, stesso mapp. 611) e chiudere vuoto su BCNC al sub. 501;

box

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altre u.i.u. ai sub. 656, 657 e 658, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. ai sub. 662, 758 e 757 e a chiudere u.i.u. sub. 656.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 9, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 250,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in discreto stato di conservazione e sono attualmente occupati da terzi con titolo non

opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 12.05.2026, cod. identificativo n. 1903500040426, valevole fino al 12.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 139,21.

LOTTO 10

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quarto con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 568, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 724, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 749, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub. 569, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su BCNC sub. 501.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 725, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 726 e a chiudere BCNC al sub. 501.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altre u.i.u. ai sub. 654, 655 e 750, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 748 e a chiudere u.i.u. al sub. 654.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 10, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 160,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medio livello di conservazione e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in

tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 2.07.2020, cod. identificativo n. 1903500029520, valevole fino al 2.07.2030. L'unità abitativa è classificata in classe "F" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 167,12.

LOTTO 11

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quarto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile con accesso al secondo balcone, disimpegno, bagno, bagno/lavanderia, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 569, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 93 mq (88 mq escluse aree scoperte), R.C. € 695,93;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 655, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 23 mq, R.C. € 93,27;**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u al sub. 567, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 568, vuoto sul BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 567.

autorimessa

in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 750, 749 e 654, a chiudere BCNC al sub. 501.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 11, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi. Il sopralluogo peritale ha consentito di verificare la piena e reciproca corrispondenza tra l'effettiva configurazione geometrico-distributiva dei luoghi e le planimetrie catastali in atti.

Sotto il profilo urbanistico si segnala che la camera da letto principale indicata in progetto con una superficie di 14,02 mq, presenta in fatto una superficie utile di 13,19 mq con una differenza non rientrante nelle tolleranze. Il perito ritiene tale difformità amministrativamente sanabile mediante istanza di Sanatoria Edilizia (Accertamento di Conformità) ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 al costo stimato di € 2.700,00.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 180,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in discreto stato di manutenzione e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 13.05.2026, cod. identificativo n. 1903500040726, valevole fino al 13.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "D" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 111,90.

LOTTO 12

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quinto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina non abitabile, disimpegno, bagno, bagno/lavanderia, n. 2 camere da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 570, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), R.C. € 695,93;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 674, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 19 mq, R.C. € 84,39.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 572, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati, altra u.i.u al sub. 549 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al sub. 501.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u al sub. 662, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati, altra u.i.u al sub. 673 e a chiudere u.i.u al sub. 662.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 12, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 560,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in discrete condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 14.05.2026, cod. identificativo n. 1903500041126, valevole fino al 14.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 131,80.

LOTTO 13

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quinto con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 571, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 719, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 11 mq, R.C. € 48,86;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 759, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 5 mq, R.C. € 10,59.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub. 572, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su BCNC sub. 501.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su tre lati, altra u.i.u. al sub. 718, e a chiudere BCNC al sub. 501.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altre u.i.u. ai sub. 758, 662, 672 e 671, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 758.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 13, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 non risultano spese condominiali impagate.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive anche In sede di sopralluogo è stata riscontrata una circoscritta ma evidente manifestazione di umidità a plafone nella camera da letto (esposta a est). Il fenomeno si sviluppa in corrispondenza dell'angolo perimetrale e lungo la linea di giunzione tra il soffitto e la parete esterna, con visibili aloni da infiltrazione e parziale distacco della pellicola pittorica.

I beni sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 18.06.2021, cod. identificativo n. 1903500042921, valevole fino al 18.06.2031. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 151,00.

LOTTO 14

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano quinto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile con accesso al secondo balcone, disimpegno, bagno, bagno/lavanderia, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 572, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, sup. cat. 93 mq (88 mq escluse aree scoperte), R.C. € 695,93;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 656, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 22 mq, R.C. € 97,71.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 570, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 571, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 570.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. ai sub. 657, 660 e 757, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere BCNC al sub. 501.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 14, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 120,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in buone condizioni manutentive e sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 15.12.2026, cod. identificativo n. 1903500041226, valevole fino al 15.12.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 97,64.

LOTTO 15

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano sesto con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 573, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 721, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 751, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse),

vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 778, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere BCNC al sub. 501.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 718, BCNC al sub.501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 716 e a chiudere BCNC al sub. 501.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 756, 670, 669 e 754, a chiudere BCNC al sub. 773.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 15, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 300,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medio livello di conservazione e sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 27.02.2021, cod. identificativo n. 1903500014521, valevole fino al 27.02.2031. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 162,57.

LOTTO 16

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano sesto con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 20, p.lla 611, sub. 776, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;

- fg. 20, p.lla 611, sub. 717, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;

- fg. 20, p.lla 611, sub. 755, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto sul BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 778, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere BCNC al sub. 501;

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 718, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 716 e a chiudere BCNC al Sub. 501;

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), alte u.i.u ai sub. 756, 670, 669 e 754, a chiudere BCNC al Sub. 773.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 16, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 550,00 riferiti agli esercizi 2024-2025 (vedasi quanto precisato a pag. 269).

I beni si trovano in buone condizioni manutentive e sono liberi da persone.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 19.05.2026, cod. identificativo n. 1903500042326, valevole fino al 19.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 169,27.

Lotto 17

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano sesto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, locale guardaroba, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 777, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 66 mq (64 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 658, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 17 mq, R.C. € 75,51.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 573, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 778, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u al sub. 573.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati, altre u.i.u ai sub. 660 e 657, a chiudere BCNC al sub. 501.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 17, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive, pertanto, i beni sono formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 790,00 riferiti agli esercizi

2024-2025.

I beni si trovano in buone condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile redigere l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto l'ultimo rapporto di controllo dei fumi risale al 2020.

LOTTO 18

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano sesto con autorimessa al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 778, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fig. 20, p.lla 611, sub. 672, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 19 mq, R.C. € 84,39.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: u.i.u. al sub. 776, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati, altra u.i.u. al sub. 777, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 776.

autorimessa

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altre u.i.u. ai sub. 759, 662 e 673, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), u.i.u. al sub. 671 e a chiudere u.i.u. al sub. 759

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 18, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni. Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico gli scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nelle tolleranze costruttive i beni sono, pertanto, formalmente regolari e pienamente trasferibili.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 900,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore geom. Alberto Aiolfi è stato emesso in data 16.12.2021, cod. identificativo n. 1903500092021, valevole fino al 16.12.2031. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 129,20.

LOTTO 19

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano settimo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 576, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 56 mq (53 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 726, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 13 mq, R.C. € 57,74;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 757, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 5 mq, R.C. € 10,59.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: vuoto parte su altra u.i.u al piano 6° e parte su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 578 su due lati, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub 555 (altro edificio al mapp. 611) e a chiudere vuoto su altra u.i.u al piano 6°.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al Sub. 504 (ripostiglio), BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati, altra u.i.u al sub. 725 e a chiudere BCNC al Sub. 504.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altre u.i.u ai sub. 656, 660 e 758, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 656.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 19, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento. I rilievi metrico-distributivi hanno attestato la corrispondenza generale dell'assetto dei locali con la planimetria catastale salvo per una difformità costituita dalla presenza di un'apertura finestrata prospiciente il balcone in corrispondenza dell'angolo cottura, non rappresentata nella scheda catastale né legittimata dalla documentazione edilizia disponibile. Tale anomalia, non è regolarizzabile in via catastale se non previa sanatoria edilizia.

Sotto il profilo urbanistico, la difformità riscontrata sull'unità residenziale, consistente nell'apertura *ex novo* di una finestra sul prospetto nord in assenza di titolo abilitativo, è a parere del tecnico sanabile con costi stimati in circa € 4.000,00 euro.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 580,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore arch. Benedetta Mezzadri è stato emesso in data 18.05.2026, cod. identificativo n. 1903500041626, valevole fino al 18.05.2036. L'unità abitativa è classificata in classe "E" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m² 238,87.

LOTTO 20

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano settimo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 577, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 58 mq (55 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 716, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 11 mq, R.C. € 48,86;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 767, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 8 mq, R.C. € 16,94.**

Confini catastali:

appartamento

vuoto parte su altra u.i.u al piano 6° e parte su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 578 su due lati, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su altra u.i.u al piano 6°.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 717, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 715 e a chiudere BCNC al sub. 501.

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u al sub. 659, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 751, 666, 663, 661 e a chiudere sub. 659.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione delle unità immobiliari costituenti il Lotto 20, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento. I rilievi metrico-distributivi hanno attestato la corrispondenza generale dell'assetto dei locali con la planimetria catastale salvo per una difformità costituita dalla presenza di un'apertura finestrata prospiciente il balcone in corrispondenza dell'angolo cottura, non rappresentata nella scheda catastale né legittimata dalla documentazione edilizia disponibile. Anche nella cantina è stata riscontrata una difformità dimensionale (realizzazione di una superficie utile inferiore rispetto a quella autorizzata). Tali anomalie, non sono regolarizzabili in via catastale se non previa sanatoria edilizia.

Sotto il profilo urbanistico, le difformità riscontrate sull'unità residenziale, consistente nell'apertura *ex novo* di una finestra sul prospetto nord in assenza di titolo abilitativo e quella inerente la cantina, sono a parere del tecnico, sanabili con costi stimati in complessivi € 7.500 euro.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali impagate per totali € 1.440,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile redigere l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non è stato fornito né il libretto della caldaia, né una prova dei fumi.

LOTTO 21

In Comune di Crema (CR), frazione Ombriano, v. Pagliari, 14, piena proprietà di appartamento al piano settimo con posto auto scoperto e cantina al piano terra facente parte del Condominio Le Vele.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

Il tutto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.

I beni sono censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 578, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 64 mq (56 mq escluse aree scoperte), R.C. € 379,60;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 723, cat. C/6, classe 4, sup. cat. 12 mq, R.C. € 53,30;**

- **fg. 20, p.lla 611, sub. 754, cat. C/2, classe 3, sup. cat. 6 mq, R.C. € 12,70.**

Confini catastali:

appartamento

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: altra u.i.u. al sub. 576, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i. al sub. 577, vuoto parte su piano 6° e parte su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) e a chiudere u.i.u al sub. 576.

posto auto

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 724, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u ai sub. 722, 721 e 720; a chiudere BCNC al Sub. 501,

cantina

in senso orario da nord tutti alla p.lla 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 755, 669, 668 e 753; a chiudere BCNC al sub. 773.

E' stata verificata e confermata dal perito l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Lotto 21, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Nonostante le conformità rilevate, tra i luoghi e le schede catastali, sull'unità abitativa si è riscontrata una difformità con il titolo abilitativo (DIA 164/2004). Per quanto concerne l'appartamento, l'esame visivo e geometrico non conferma la totale corrispondenza distributiva dei locali. In merito alla difformità riscontrata sull'unità residenziale, consistente nella rimozione dei tavolati delimitanti l'angolo cottura in assenza di titolo abilitativo (presumibilmente realizzata in corso d'opera 2004/2005), si evidenzia che l'intervento risulta astrattamente sanabile con un costo stimato di circa € 3.000,00.

La difformità della cantina, consistente nella realizzazione di una superficie utile maggiore rispetto a quella autorizzata (circa 5,40 mq rilevati contro 5,10 mq autorizzati), rientra nei limiti di tolleranza.

Alla data del 2.03.2026 risultano spese condominiali a credito per totali € 420,00 riferiti agli esercizi 2024-2025.

I beni si trovano in medie condizioni manutentive e sono attualmente occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura in forza dell'Ordinanza del 29.04.2026 che consente loro la permanenza temporanea all'interno del bene fino alla data dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile redigere l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non è stato fornito né il libretto della caldaia, né una prova dei fumi.

* * *

ESTREMI DI PROVENIENZA PER I LOTTI DA 1 A 21

La proprietà pervenne alla società eseguita con atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso Giani del 25.02.2005 (rep. n. 81864), trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 26.02.2005 al n. 2246 rp.

* * *

I compendi risultano in ogni caso puntualmente descritti nella relazione di stima redatta dal arch. Marta Visone, che l'offerente dichiara di conoscere e 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, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, 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.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Rivalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: 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>).

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:

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.

A2 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori eseguiti 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.

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). 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 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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

L'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.

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.

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 sia 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare 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:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
- d) 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, aggravati 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare 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 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;
- 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. 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.

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 esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Tribunale di Cremona RGE 170/2024"** (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), 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'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- 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'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- 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;
- per le offerte telematiche la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto in termine utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- 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 sul conto corrente presso Sparkasse – Cassa di Risparmio filiale di Crema IBAN: IT92F0604556840000005006357 intestato a “Tribunale di Cremona RGE 170/2024” (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato “num. ruolo”/“anno ruolo”, rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: “Versamento cauzione n. lotto”**; 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 MODALITA' 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 (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://ivgcrema.fallcoaste.it>), 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 delle offerte.

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. e procederà *ex lege* ai sensi del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

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 un minuto 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 (centoottanta 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

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano 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 emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) 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, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) 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.

Si avvisa che il saldo prezzo deve essere al netto delle spese bancarie.

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.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nell'ordinanza di delega nonché nel presente avviso.

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 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

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese 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, www.tribunale.cremona.giustizia.it, e www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Crema, 14.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Ghiozzi

