

TRIBUNALE di CREMONA
Esecuzioni Immobiliari

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

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. N° 19/2026

Giudice dell'esecuzione : G.O.P. AVV. GIORGIO TROTTA

Professionista Delegato : AVV. ELENA MONTICELLI

Promosso da : [REDACTED]

L'Avv. Elena Monticelli, con studio in Cremona, Piazza Stradivari n° 12, tel. 0372/27700 - fax 0372/531469 indirizzo pec : avvelenamonticelli@cnfpec.it, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 13 luglio 2026 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

COMUNICA

che il giorno **22 DICEMBRE 2026** alle ore **15:30** presso lo studio del Professionista delegato in Cremona, Piazza Stradivari n° 12, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet **www.spazioaste.it** per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia n° 32/2015) dei diritti di proprietà così come sotto indicati sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE DI VENDITA : € 367.600,00
(trecentosessantasettemilaseicento/00)

Si avverte che possono essere presentate offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base sopraindicato. Offerta minima: € 275.700,00.

Rilancio minimo : € 7.500,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo : tre minuti dall'ultima offerta).

PREZZO DI STIMA : € 367.600,00.

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto di proprietà dell'esecutato è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella relazione peritale del 29.5.2026 da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliari ad uso commerciale su due piani di ampia metratura, situate in un contesto Condominiale in Cremona, Via Persico n° 11/A -11/B-11/F e Via Bibaculo n° 2, composte da due laboratori, un negozio e un box.

Più precisamente :

NEGOZIO - SUB 531 : locale ad uso commerciale posto al piano terra, dell'edificio condominiale sito in Via Persico n° 11A/B, con annesso retro bottega, ufficio, servizio igienico con antibagno e piccolo locale ad uso polivalente.

LABORATORIO - SUB 529 : trattasi di UIU posta al piano terra accessibile da Via Bibaculo attraverso cortile comune, ora suddiviso in quattro ambienti adibiti a magazzino/ingresso, laboratorio produttivo/forno, zona celle frigorifere.

LABORATORIO - SUB 530 : trattasi di UIU disposta su due piani di cui uno interrato, adibita a laboratorio artigianale, costituito da corridoio, magazzini e depositi, locali tecnici, servizi igienici e spogliatoi.

E' accessibile da Via Bibaculo attraverso cortile comune ed accesso carraio (solo per il piano terra). Il piano interrato è accessibile attraverso cortile e rampa carraia comune, corsello interrato carraio comune e porta pedonale; quindi l'ampio ambiente interrato non è attualmente accessibile con i veicoli (si potrebbe ottenere l'accessibilità mediante trasformazione porta pedonale in carraia). I due piani sono collegati tra loro da vano scale e ascensore.

Il vano interrato è gravato di servitù passiva di scarichi fognari aerei che attraversano il locale

Si segnala che il negozio ed i due laboratori risultano essere strettamente collegati architettonicamente e non divisibili se non attraverso opere murarie ed impiantistiche.

BOX - SUB 575 : avente una superficie catastale di mq 18 posto al primo piano interrato del complesso edilizio sito in Via Persico accessibile da Via Bibaculo attraverso cortile e rampa carraia comuni.

La zona antistante il box (non inserita nella scheda catastale quindi è da intendersi quale area condominiale) comunque interclusa da serramento apribile e occupata da materiale appartenente all'esecutato.

Il box è gravato di servitù passiva di scarico fognario aereo che attraversa il locale.

DATI CATASTALI

I beni immobili oggetto della presente esecuzione sono così identificati all'Agenzia delle Entrate di Cremona, Ufficio provinciale - Territorio, catasto fabbricati nel Comune di Cremona, in Via Persico n° 11/A-11/B-11/F - Via Marco Furio Bibaculo n° 2 :

laboratorio : foglio 46, particella 290 - sub. 529, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 2, cons. 239 mq, sup. catastale 256 mq, piano T, rendita € 1.370,11;

laboratorio : foglio 46, particelle graffate 290 - sub. 530 e 307 - sub. 830, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 2, cons. 534 mq, sup. catastale 583 mq, piano S1-T, rendita € 3.061,25;

negozio : foglio 46, particella 290 - sub. 531, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, cons. 161 mq, sup. catastale 163 mq, piano T, rendita € 6.336,00;

autorimessa : foglio 46, particella 307 - sub. 575, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, cons. 17 mq, sup. catastale 18 mq, piano S1, rendita € 75,51.

CONFINI NEGOZIO sub 531 :

Nord : rag Via Persico
Est : rag mapp 523- vano scale mapp 290 sub 501
Sud : ragioni mapp 75 e mapp 290 sub 529
Ovest : rag 290 sub 529 – vano scale mapp 290 sub 501

CONFINI LABORATORIO sub 529 :

Nord : rag Via Persico- mapp 290 sub 531 - vano scale mapp 290 sub 501
Est : rag mapp 290 sub 530-531- vano scale mapp 290 sub 501
Sud : rag mapp 75 - mapp 290 sub 530
Ovest : rag mapp 75 - mapp 290 sub 531

CONFINI LABORATORIO sub 530:

PIANO TERRA
Nord : rag mapp 290 sub 529
Est : rag mapp 75 - mapp 290 sub 531
Sud : rag mapp 75
Ovest : mapp 290 sub 529
PIANO SOTTOSTRADA
Nord : terrapieno - vano scale mapp 307 sub 501
Est : terrapieno - rag mapp 307 sub 775
Sud : parti comuni
Ovest : terrapieno

CONFINI BOX sub 575:

Nord : rag mapp 307 sub 501
Est : rag mapp 307 sub 573-574
Sud : rag mapp 307 sub 547
Ovest : rag mapp 307 sub 830

Parti comuni con altre unità immobiliari : cortile, rampa carraia e corsello carraio interrato.

REGOLARITA' CATASTALE

Dalla ricerca e verifica catastale svolta dall'Esperto, è stata accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali, relative al negozio e laboratori, depositate presso l'Agenzia del Territorio.
La scheda catastale del box risulta CONFORME.

SANABILITA' CATASTALE E COSTI

La regolarizzazione catastale comporta un costo pari ad € 210,00 per diritti agenzia entrate ed € 1.200,00 più accessori per spese tecniche, per un totale **di € 1.750,00.**

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di ricerche effettuate dall'Esperto, sono stata rinvenute le pratiche indicate in perizia.

ABUSI

Sono state riscontrate dall'Esperto alcune difformità tra gli elaborati grafici posti a corredo delle pratiche edilizie indicate in perizia e lo stato dei luoghi come di seguito descritto :

NEGOZIO - SUB. 531 : presenza di parete tra negozio e zona bagno/retro e presenza di vano realizzato in struttura lignea posto nella zona retro/bancone;

LABORATORIO - SUB 529 : presenza di parete a divisione di due zone laboratorio (celle frigorifere/lavorazione) e tamponamento di porta di collegamento;

LABORATORIO - SUB 530 : al piano seminterrato sono presenti due ripostigli e pareti divisorie poste all'interno del locale spogliatoi.

Si fa presente che risulta agli atti comunali una pratica edilizia CILA n° 144 del 18.1.2026 (che risulta ad oggi sospesa con comunicazione del Comune di Cremona Posiz 5008-2026 del 27.1.2026) ove sono, rappresentate graficamente le opere su citate come "da eseguirsi", sia al laboratorio sub 529 che al negozio, che nella realtà sono già state eseguite.

SANABILITA' EDILIZIA E COSTI

Le sopra indicate difformità, possono essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria versando al comune una sanzione pari ad € 1.032,00 per ogni unità immobiliare che presenta difformità, ovvero per un totale di € **3.096,00** oltre spese tecniche per € **2.500,00** più accessori per un totale di € **6.300,00**.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

A seguito di ricerca dell'Esperto, effettuata presso il Comune, è stata reperita la seguente documentazione : AGIBILITA' PARZIALE per garage interrati prot. 65571 del 30.12.1997.

Nulla è stato reperito relativamente al negozio e laboratori, anche se l'Esperto presume che l'attività commerciale/artigianale esercitata negli anni abbia avuto come presupposto il conseguimento di idoneo certificato di agibilità.

AZZONAMENTO, FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In base all'esame effettuato dall'Esperto del PGT Vigente, ed alla variante generale adottata, gli immobili risultano azzonati in ambito di Seconda espansione CER 2 e non sono stati reperiti elementi significativi che possano determinare restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere.

Il vano interrato del laboratorio ed il box sono gravati di servitù passiva di scarichi fognari aerei.

Altresì non risultano reperibili altri obblighi che possono gravare sui beni, come servitù, o altro.

Vi sono vincoli di natura condominiale relativi alle parti comuni regolamentate economicamente dai millesimi di proprietà.

Contratto di locazione : i laboratori ed il negozio risultano locati a terzi in virtù di contratto stipulato in data 11.7.2025 e registrato a Cremona il 21.7.2025, della durata di anni 6 (sei) a far data dal 15.7.2025 al 15.7.2031.

CLASSI ENERGETICHE

LABORATORIO - SUB. 529 : è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n. 1903600250123 del 25.10.2023 e valido fino al 25.10.2033; classe energetica "E" EP gl, nren 248,44 kWh/mq anno.

LABORATORIO - SUB. 530 : è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n. 1903600250223 del 25.10.2023 e valido fino al 25.10.2033; classe energetica "F" EP gl, nren 591,13 kWh/mq anno.

NEGOZIO - SUB. 531 : è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n. 1903600250323 del 25.10.2023 e valido fino al 25.10.2033; classe energetica "E" EP gl, nren 267,51 kWh/mq anno.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE - ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 2.700,00.

Si segnala che vi sono spese condominiali arretrate dichiarate dall'Amministratore e che sono pari a : consuntivo gestione 2024/2025 € 4.813,92 e preventivo gestione 2025/2026 € 2.698,87.

Si segnala altresì che ai sensi dell'art. 63 comma 4° disp. att. c.c., il subentrante è obbligato solidalmente con il condomino moroso nei confronti del Condominio al pagamento relativo all'anno in corso e a quello precedente.

PRESENZA DI RIFIUTI

Dal sopralluogo effettuato dall'Esperto è stata riscontrata la presenza di rifiuti urbani sia nel piano seminterrato del laboratorio di cui al sub 530 che nel box.

Trattasi di materiale riconducibile ad arredi mobili dismessi, cartone d'imballaggio, legname e materiale minuto vario.

Essendo presente comunque anche materiale che può essere riutilizzato dall'attività in corso di esercizio, l'Esperto ritiene di quantificare presumibilmente in € **8.000,00** (fatto salvo più vero e preciso preventivo del reale entità da smaltire) il costo di carico trasporto e smaltimento di quanto non riutilizzabile.

STATO DI POSSESSO

I laboratori ed il negozio oggetto di vendita, alla data del sopralluogo eseguito dall'Esperto stimatore e ai sopralluoghi del Custode, risultano essere occupati da terzi con contratto di locazione 11.7.2025 registrato a Cremona il 21.7.2025, della durata di anni 6 (sei) a far data dal 15.7.2025 al 15.7.2031, rinegoziato con scrittura privata 5.2.2026 registrata a Cremona il 5.2.2026 con canoni di locazione mensile dal 16.2.2026 al 15.8.2026 il canone è stato ridotto ad € 1.500,00+IVA/mese, dal 16.8.2026 al 15.8.2027 il canone è stato stabilito in € 2.500,00+IVA/mese e dal 16.8.2027 sino a scadenza il canone è pari ad € 3.000,00+IVA/mese.

Il box non è locato, ma è occupato da materiale dell'esecutato.

Si segnala che con sentenza n° 18/2026 pubblicata il 5.3.2026 il Tribunale di Cremona ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale in capo all'esecutato che la presente procedura immobiliare proseguirà ai fini della vendita dei sopraindicati beni immobili.

* * *

Rinvio all'elaborato peritale : tutti i beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.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 : è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) S.r.l., con sede in Cremona, Via delle Industrie n° 20, tel. 0372/20200 - 0372/800347, fax 0372/458077, e-mail: info@ivgcremona.it, pec : ivgsrl@lamiaptec.it, sito internet : www.ivgcremona.it, al quale possono essere richieste maggiori informazioni.

Le richieste di visita all'immobile dovranno pervenire per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 560 c.p.c..

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n° 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n° 32 del 26.2.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo :

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello dall'asta**, previo appuntamento telefonico (0372/27700), presso lo studio del Professionista delegato Avv. Elena Monticelli, in

Cremona, Piazza Stradivari n° 12. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del soggetto che la deposita (previa identificazione di chi materialmente procede al deposito) **soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita**.

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

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto senza incanto, è disponibile sul sito del Tribunale di Cremona, nella sezione "Servizi per il Cittadino - Moduli - Ufficio : Cancelleria Esecuzioni Immobiliari (modulo : domanda partecipazione SENZA INCANTO", e in formato cartaceo, presso lo studio del Professionista delegato e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente al quello dell'asta. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Il portale non accetta 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 congruo 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 2, comma 1, lettera n) del D.M. 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. 32/2015.

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.

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

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione, dovrà contenere :

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. 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 sia presente il giorno fissato per l'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A. - aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione - dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti, con eventuale delibera, all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- 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, degli oneri accessori e del termine di pagamento del saldo del prezzo, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; **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 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile; intestato a "Procedura Esecutiva RGE n. 19/2026 Tribunale di Cremona", 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 cartacea la copia della visura camerale della CCIAA (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'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 cartacea 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.

A5 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione (con avvertimento che in caso venga presentata senza imposta di bollo l'offerta sarà ugualmente valida bensì s'incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni), dovrà contenere :

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. 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, o con scrittura privata autenticata o presso lo studio del Professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei

necessari poteri (dovrà essere prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A.-aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione - dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti, con eventuale delibera, all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito e/o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nelle “modalità per procedere al pagamento

telematico” reperibile sul medesimo sito, sezione documenti, Portale delle Vendite Pubbliche.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e copia del codice fiscale; idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura acceso presso BPER BANCA S.p.A. con IBAN IT23A0538711403000004830690 intestato a “Procedura Esecutiva RGE n. 19/2026 Tribunale di Cremona” con causale : “Versamento cauzione”; **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** ATTENZIONE : ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia della visura camerale della CCIAA (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'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.

A7 - IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

A8 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n° 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica sincrona mista sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestare, delle forme e dei modi del pagamento e del più breve termine di versamento del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

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

indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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

- gli offerenti che hanno presentato 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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (di tre minuti) 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 secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. per i criteri dell'individuazione della miglior offerta sopra indicati, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematica e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita tempestivamente dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta).

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento - al netto delle spese bancarie - del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, con avviso che il predetto termine non è soggetto a sospensione feriale dei termini. 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. Nell'offerta può essere indicato un termine di pagamento inferiore a 120 giorni che sarà considerato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

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

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

A12 - ANTIRICICLAGGIO : OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n° 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n° 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista

delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n° 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque nel termine di dieci giorni dall'avvenuto pagamento. 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 o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, oltre alle spese effettivamente 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..

B4 - L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista delegato alla vendita all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 - CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non

potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C3 - LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia dell'esperto 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 CONFORMITA' 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 AGIBILITA'

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

Si informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita

giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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

Si segnala la presenza di domanda giudiziale, non opponibile alla procedura, ma non cancellabile con il decreto di trasferimento immobili, avente ad oggetto l'esecuzione forzata in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare di compravendita, così come dettagliatamente indicato nella perizia tecnico-estimativa dell'Esperto.

C11 - SITO INTERNET SUL QUALE È 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

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

C14 - COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Si 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

Si 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/SOSPENSIONE 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 di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.. La sospensione della vendita può avvenire solo previo provvedimento del Giudice.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso 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.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it, nonché sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Cremona, 29 settembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Elena Monticelli



Elena
Monticelli
29.09.2026
15:31:17
GMT+02:00