TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 161.2025

promossa da: Prisma SPV S.r.l.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Valla

Delegato alla vendita: Dott. Giorgio Agosti

** ** **

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giorgio Edoardo Agosti, con studio in Cremona (CR), Via Colletta n. 1, delegato dal Giudice delle Esecuzioni – ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza in data 24.07.2026 (che ai fini del presente avviso di vendita deve ritenersi integralmente richiamata),

FISSA

innanzi a sé, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Cremona (CR), ubicata in Via delle Industrie n. 20, **per il giorno 04.02.2027 alle ore 11:30**, la vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia dell'Ing. Maurizio Marchisio (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta).

DESCRIZIONE DEL BENE - La vendita viene effettuata in **LOTTO UNICO**:

i beni, siti nel comune di Annicco (CR), Via Belfiore n. 11, sono così costituiti:

- immobile costituito da due unità più area cortilizia, il tutto ubicato in Annicco; l'ingresso agli immobili avviene sia da via Belfiore 11 (immobile mapp. 416) che da via Belfiore 13 (area cortilizia mapp. 415). Via Belfiore è una stradina stretta, a pochi passi dal centro.
- Stato di occupazione: dagli esecutati;
- Certificazione Energetica: n. 1900300002726 scadente il 04.06.2036.

DATI CATASTALI:

i beni risultano oggi così censiti al NCEU del Comune di Annicco, come segue:

- Fg. 4 – Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501 - Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 9 vani – Sup. catast. Tot. 208 mq. – Sup. catast. Totale escluse aree scoperte 188 mq. – Rendita euro 371,85 - via Belfiore 13 – Piano T-1;

- ✓ **VALORE DI STIMA:** € 61.760,50 (*redatta in data 15 giugno 2025*)
- ✓ **PREZZO BASE D'ASTA:** € 61.760,50
- ✓ **OFFERTA MINIMA:** € 46.320,38 (al di sotto della quale sarà inefficace ex art. 571 c.p.c.)
- ✓ **RILANCIO MINIMO:** € 1.250,00 (ndr 2% arrotondato)

** ** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

I. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICA

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

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);
- 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;
- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 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 di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

II. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore (personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma). I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'asta il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore. 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate **alternativamente** utilizzando una delle modalità di seguito meglio descritte:

A) IN FORMATO CARTACEO O B) CON MODALITÀ TELEMATICHE

A1) - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (ossia 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 sarà fissato 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 e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

B1) - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:

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**. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (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). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine sarà fissato nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate 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 qualsiasi motivo, 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 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. Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, che troverà sul portale delle vendite telematiche. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. 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 di Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della data previsto per l'asta.

A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca), 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 ordinaria dell'offerente (si evidenzia che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali ed intenda avvalersene;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità ed al massimo di trenta giorni prima rispetto al deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere per l'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;
- 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 (allegando assegno circolare intestato alla procedura, come meglio illustrato più avanti);
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

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 alla vendita.

B2) - 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 ad € 16,00 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 o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente" per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet http://pst.giustizia.it), 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), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali ed intenda avvalersene;
- 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 provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità ed al massimo di trenta giorni prima rispetto al deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere per l'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;
- se lo desidera, l'eventuale disponibilità al versamento del saldo prezzo in un termine più breve rispetto ai 120 giorni, previsti quale termine massimo nel presente avviso (circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo 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 alla vendita.

A3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 155/2022 – 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 (si prega di allegare anche fotocopia del predetto titolo);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (in corso di validità ed al massimo di trenta giorni prima rispetto al deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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

B3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ 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/presentatore;
- 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, d'importo almeno pari al 10% 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;
- versamento della cauzione che deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Istituto Bancario con **IBAN IT89X0200811400000107461065 intestato a "Procedura Esecutiva n. 161.2025" con causale: "Versamento cauzione Lotto Unico"** (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: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (in corso di validità ed al massimo di trenta giorni prima rispetto al deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta viene formulata da più persone, dovrà essere allegata 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;

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

III. 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.

IV. 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 telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

V. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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 (http://ivgcremona.fallcoaste.it).

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 (http://ivgcremona.fallcoaste.it), 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.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato e, pertanto, inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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. Ai fini dell'individuazione

della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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, nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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.

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 al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso

che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il professionista delegato, altresì, è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

VI. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (che dovrà essere indicato nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

VII. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che andrà effettuato sul conto intestato alla procedura esecutiva (si precisa come tale termine NON sia soggetto a sospensione feriale e come, l'importo versato, debba essere al netto delle spese bancarie).

Nel caso il creditore procedente abbia richiesto l'applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni, il novanta percento del prezzo di aggiudicazione, mentre il restante dieci percento (dedotta la cauzione) e unitamente al fondo spese forfettario (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio), dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura per le successive spese (salvo diverse percentuali indicate da parte del delegato). Il tutto ove l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 01.09.1993, n. 385.

Entro dieci giorni dall'effettuazione di tale pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il mancato versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (la somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario andrà a comporre le somme da distribuire ai sensi dell'art. 509 c.p.c.); il creditore in favore del quale è disposto il pagamento potrà chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 c.p.c.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa, anteriore a quella fissata per la data delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà esser autorizzato dal professionista delegato 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. Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà: presentare al delegato apposita istanza al fine di ottenere dal Giudice l'ordine di liberazione. Qualora, poi, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

VIII. ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231, **a pena di decadenza dell'aggiudicazione**.

IX. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia l'avvocato che abbia effettuato l'offerta per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC la documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

X. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA UN TERZO

Il creditore che, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

XI. CONDIZIONI DI VENDITA, CUSTODIA E VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

XII. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento. Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

XIII. FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online S.p.A.);
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per il deposito delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni quarantacinque.

Nella presente procedura esecutiva, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, sulla visione degli immobili e sulla presentazione delle offerte (recapiti: tel. 0372/20200 – 800347 - Via delle Industrie n. 20 - 26100 Cremona).

*****

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, della sua integrazione e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Cremona lì, 16 ottobre 2026

Il professionista delegato
(Dott. Giorgio Agosti)