TRIBUNALE DI CREMONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: New Energy Srl n. 24/2025
Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Zoncheddu
Curatore: dott.ssa Barbara Magnoni

AVVISO DI VENDITA
II esperimento

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema corrente in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto, 4, C.F. e P.IVA 01337850190, in qualità di soggetto specializzato ausiliario per l'esecuzione delle attività connesse alla vendita degli immobili nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 24/2025 giusta autorizzazione del 15.10.2026, dott.ssa Giulia Zoncheddu

AVVISA

che il giorno **10.12.2026** alle ore **15.30** presso gli uffici dell'IVGA Srl in Ripalta Cremasca, via Vittorio Veneto n. 4, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet https://ivgcrema.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria con modalità telematica sincrona mista del diritto sui beni sotto indicati, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

La vendita avverrà in un **unico lotto** al prezzo base di **€ 32.625,00** (euro trentaduemilaseicentoventicinque/00). Non saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base.

Rilancio minimo **€ 2.000,00** in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).

Termine ultimo per deposito offerte: 09 Dicembre 2026 h 13.00.

***

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

***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO
In Comune di Dovera (CR), v. XIV Maggio, 21, piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra facente parte dello stabile condominiale denominato "Antica Corte" e costituita da tre vani, disimpegno e servizio igienico.
Il bene è attualmente censito nel catasto fabbricati di detto comune come segue:
- **Fg. 11, p.lla 188 sub 507**, cat. C/1, cl. 3, cons. 38 mq, superficie 44 mq, R.C. € 631,94.

Il negozio ha diritto proporzionale alle parti comuni per legge, con obbligo ad osservare il regolamento condominiale dell'atto trascritto a Lodi il 14.dicembre.2005 al n. 27870/14645.

Situazione Occupazionale
L'immobile risulta libero da persone.

Spese condominiali
Ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disp. att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'esercizio in corso e a quello precedente.

Attestato di Prestazione Energetica
Non è stato redatto l'APE.

Estremi di Provenienza
Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Confalonieri di Crema in data 24.04.2018 (n. 27130/15693), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lodi in data 27.04.2018 ai nn. 7134/4637**.**

* * *

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

VISIONE DEI BENI

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

MODALITA' DI VENDITA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

A. OFFERTE D'ACQUISTO
Ognuno tranne il debitore e gli altri soggetti per legge esclusi sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dei beni immobili suddetti.
Le operazioni di vendita avverranno in modalità di sincrona mista così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015, pertanto, gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire la propria **offerta irrevocabile d'acquisto** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, alternativamente:
1) cartacea a mani in busta chiusa sigillata senza segni di riconoscimento, come meglio descritto al punto A.1 del presente avviso, consegnando il plico presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema presso la sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4, nei giorni e agli orari di apertura dell'ufficio;
2) in modalità telematica, accedendo al sito https://pvp.giustizia.it/pvp oppure al sito https://ivgcrema.fallcoaste.it, selezionando nella sezione inerente il bene di interesse il comando "fai

una offerta" e compilando il modulo di presentazione dell'offerta, nonché allegando i documenti indicati al successivo punto A.2.
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate tramite il portale https://ivgcrema.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e tramite il comando "fai una offerta", compilando il modulo di presentazione dell'offerta e inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta. Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta
Ai fini della presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.
Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente.
La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché nel presente avviso.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere tutti gli accertamenti necessari, tra cui le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile.

A.1 Offerta cartacea a mani:
Il depositante l'offerta (ossia chi materialmente consegna la busta chiusa sigillata senza segni di riconoscimento) potrà essere diverso dall'offerente.
L'immobile non può essere intestato a soggetto diverso dall'offerente (cioè il soggetto che firma l'offerta).
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

Contenuto dell'offerta cartacea:

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc e dovrà indicare il lotto

di interesse ed essere in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000).

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

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

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

-La dichiarazione espressa "*di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni*";

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

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

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

A.2 Offerta telematica:
Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:
1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;
L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'offerente o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 cpc.
Ai sensi dell'art. 571 cpc non sono ammesse alla partecipazione in asta offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un avvocato. La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Contenuto dell'offerta telematica:

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

L'offerta dovrà indicare e contenere:

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

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

un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale della persona fisica, se diversa dal sottoscrittore, che parteciperà alla gara.

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

-La dichiarazione espressa "*di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni*".

-L'indicazione dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile per i medesimi incombenti;

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

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

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno fissato per la vendita, pena l'esclusione dell'offerta.

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

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

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

B. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON 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 telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta.

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

Saranno dichiarate inammissibili:
-le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine stabilito;
-le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e/o con le tempistiche stabilite;
-le offerte non ritenute regolari in quanto non contenenti la documentazione indicata.
In caso di unica offerta valida, qualora l'offerta sia uguale o superiore alla base d'asta sopra indicata, la stessa sarà senz'altro accolta; diversamente, la stessa non sarà accolta.
Si precisa che nel caso di mancata connessione/partecipazione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il soggetto specializzato incaricato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:
- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale **https://ivgcrema.fallcoaste.it** del Gestore della vendita telematica. Il mancato funzionamento del collegamento internet e/o qualsivoglia tipo di problema tecnico non potrà inficiare la vendita e non sarà comunque in alcun modo imputabile al gestore IVG Crema.
Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto.
Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore rispetto all'offerta precedente a cui va aggiunta la somma prevista a titolo di rilancio e indicata nell'avviso di vendita.
La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti telematici relative alla fase di gara avranno luogo tramite la chat nell'area riservata all'interno del portale.
Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditati tempestivamente, al netto degli oneri bancari, se inizialmente effettuati mediante bonifico bancario (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione), ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari, a coloro che non siano aggiudicatari.
Sino a che la vendita non si sia perfezionata, il Giudice Delegato potrà, con decreto motivato, sospendere la vendita per gravi e giustificati motivi.

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

Al termine della gara l'IVG Crema procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.
Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (senza sospensione feriale), l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E ALL'ASTAS.R.L.-IVGA SRL** IBAN IT15C0604556840000005002677 presso la Cassa di Risparmio Bolzano - Sparkasse, Filiale di Crema, Piazza Garibaldi n. 62, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine,.
Entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare e previa ricezione della proforma, il compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl per ogni singolo lotto.
Tale importo sarà pari al: (i) 3%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia inferiore o uguale a € 500.000,00 (ii) 2%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore a € 500.000,00 ma inferiore

o uguale a € 1.000.000,00 (iii) 1%+iva qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore a € 1.000.001,00;
In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo del prezzo o il compenso del professionista incaricato della vendita **nel termine indicato di 30 giorni**, l'aggiudicatario si intenderà automaticamente decaduto e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno *ex* art. 587 cpc.
Sono posti a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA se dovuta, imposta di registro, ipotecarie e catastali, compenso per l'atto notarile di vendita, compensi e costi per la trascrizione e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, voltura catastale, nonché il costo della certificazione notarile ventennale redatta in funzione della presente vendita.
Entro la stipulazione del rogito dovranno essere versati gli importi relativi alle spese e ai compensi per il trasferimento che verranno indicati dal Notaio rogante dott. Francesco Scali.

D-TRASFERIMENTO DEL BENE
La proprietà del bene viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del soggetto specializzato).
La stipula dell'atto pubblico di compravendita avverrà a rogito del Notaio dott. Francesco Scali, con studio in Crema (CR), Via Ponte Furio, 7*bis* iscritto al Distretto Notarile di Cremona.
L'onorario del Notaio e gli accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente (es: imposta di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali, etc.), **nonché il costo della certificazione notarile ventennale** redatta in funzione della presente vendita, **saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria che dovrà versarli nei tempi e con le modalità che gli verranno comunicate dal Notaio stesso**.

***

Anche le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Rimane fermo che l'aggiudicatario potrà decidere di provvedervi autonomamente e/o a mezzo di altro professionista ovvero successivamente.

E-IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE
Dal giorno del rogito notarile, saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni.
Contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni se già nella disponibilità della procedura.

F-CANCELLAZIONE GRAVAMI
Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli esistenti sugli immobili sarà ordinata dal giudice competente, successivamente al saldo del prezzo.
Gli adempimenti e i costi inerenti la cancellazione delle predette formalità saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale potrà decidere di provvedervi autonomamente.

G-ULTERIORI CONDIZIONI DELLA VENDITA
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 come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa.
La vendita è a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 cc non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'esercizio in corso e dell'esercizio precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento.
Le informazioni relative alle pratiche edilizie degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'eventuale assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.
Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).
Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del trasferimento 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.).

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

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

L-DISPOSIZIONI FINALI
Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cc.
Esso inoltre non comporta per la Procedura e per i suoi organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione di aggiudicazione.
Qualora una o più clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci.
Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero di interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsivoglia motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun rimborso, risarcimento o indennizzo verrà riconosciuto agli offerenti.
Gli offerenti autorizzano il trattamento dei propri dati che si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 ss mm.

Ripalta Cremasca, li 29/10/2026

Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl

Il Direttore
Rag. Bertolotti Angela
Firmato digitalmente da:
Angela Bertolotti
Firmato il 29/10/2026 10:36
Seriale Certificato: 9137497752404773308
Valido dal 13/11/2025 al 12/11/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020