**TRIBUNALE DI CREMONA**
**PROCEDURA DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE N. 99/2025**
**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI: AVV ELISA BOSCHIROLI**
**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GIULIA ZONCHEDDU**

**AVVISO DI VENDITA**
**A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCI**
**II^ esperimento**

La sottoscritta Sig.ra Pezzotti Cristina nell'ambito della procedura di Ristrutturazione dei Debiti del Consumatore *ex* artt. 66 e 67 e ss. del C.C.I.I. n. 99/2025 RG pendente avanti il Tribunale di Cremona, come da sentenza di omologa ex art. 70 CCII del Tribunale di Cremona, nella procedura in epigrafe e sotto la supervisione del Gestore nominato dall'OCC dell'Ordine degli Avvocati di Cremona, Avv Elisa Boschiroli

**AVVISA**

che a decorrere **dal giorno 26/01/2027 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 28/01/2027 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente lotto:

- **LOTTO 1:** porzione di villa unifamiliare, dotata di due box auto, sita a Ricengo (CR), Via Cav. Uff. Agostino Ghisetti Giavarina n. 23/25. Censita al Catasto del Comune di Ricengo (CR) al Foglio 10, mappale 113 sub.1, Cat. A/7; Foglio 10, mappale 113 sub. 2 Categoria C/6, Foglio 10, mappale 113, Sub. 3 Categoria C/6
- **PREZZO BASE: EURO 150.000,00**
- **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 3.000,00**

Il bene immobile è analiticamente descritto nella perizia, allegata al fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio (da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al bene medesimo.

La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato.

Si segnala che ad oggi, nonostante l'edifico sia composto da n. 2 unità abitative (piano terra e primo), urbanisticamente e catastalmente risulta un'unica unità. Sarà, pertanto, necessaria la suddivisione del compendio immobiliare, come da precisazioni del tecnico. Il prezzo base d'asta è comprensivo dei costi necessari per le operazioni di suddivisione.

Ad essere posti in vendita sono la porzione di immobile sita al piano primo – che costituisce di fatto un appartamento autonomo rispetto al piano terra - ed i due box ad uso autorimessa in corpo staccato, di cui uno doppio.

L'appartamento è composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere da letto, ripostiglio e balcone. Vi si accede con scala interna dal piano terra.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è attualmente occupato e verrà liberato al momento del rogito.

**COMUNICA**

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. Per le persone giuridiche è necessario allegare la visura camerale e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero, la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;
4) Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere presentata dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare e che dovrà essere inviato alla pec commissionario.edicom@pec.it;
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
6) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
7) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
8) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
10) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
11) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
12) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Fino alla data di perfezionamento della vendita, potranno essere sospese

le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

15) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

16) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

17) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto–corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.** Si precisa che, in ogni caso, la presentazione dell'offerta potrà essere autorizzata **solo a seguito della verifica dell'avvenuto accredito della cauzione**, effettuato secondo le modalità sopra indicati. Pertanto, qualora l'utente provveda al versamento della cauzione mediante **bonifico istantaneo** in prossimità del termine ultimo indicato nella scheda di gara l'abilitazione alla formalizzazione dell'offerta/partecipazione potrà essere rilasciata a seguito dell'aggiornamento automatico del sistema di rendicontazione degli accrediti bancari (ossia l'allineamento del sistema informatico con le risultanze trasmesse dall'istituto di pagamento).Tale aggiornamento, che potrebbe avvenire anche in un momento successivo rispetto all'orario limite, non incide in alcun modo sulla regolare presentazione dell'offerta né pregiudica la posizione di altri eventuali partecipanti già abilitati, atteso che ciò che rileva ai fini dell'ammissione è esclusivamente l'avvenuto accredito della cauzione entro il termine prescritto.

**Il bonifico dovrà sempre contenere nella causale:** RG 99/2025 Lotto 1 Tribunale di Cremona e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

18) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non

aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

19) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN intestato alla Sig.ra Pezzotti Cristina ed appositamente aperto per le esigenze della Procedura (**IBAN: IT 29 J 08440 56940 000000192040**);

20) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3% oltre iva per l'attività svolta.

21) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore in sede di rogito, che verrà fissato dalla Sig.ra Pezzotti **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. Il saldo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto con assegno circolare non trasferibile intestato alla Sig.ra PEZZOTTI CRISTINA**

22) Che il rogito verrà perfezionato solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento. Di esso dovrà essere data prova in sede notarile.

23) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e secondo le modalità sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione provvisoria a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

24) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della Sig.ra Pezzotti Cristina, anche a mezzo dei propri difensori, e/o degli Organi della Procedura, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche attraverso l'apposito form, o contattando il Commissionario ai recapiti riportati nella scheda di vendita. La richiesta di visita dovrà essere richiesta in un termine congro rispetto alla chiusura dell'asta affinché si possa organizzare il sopralluogo con il soggetto interessato

26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal tecnico all'uopo incaricato e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

33) Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario;

34) Parte venditrice si impegna ad acquisire, entro la data del rogito, il certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

35) Come previsto dagli artt. 71 comma 2 e 217 comma 2 CCII le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verranno cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato a seguito dell'aggiudicazione provvisoria ed a ridosso dell'atto notarile in modo tale che il Giudice Delegato possa verificare la conformità dell'atto dispositivo di compravendita al piano. Il provvedimento che ordina la cancellazione sarà condizionato all'effettiva esecuzione della vendita ed al versamento del prezzo.

36) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Notaio, in tempo utile per la stesura dell'atto, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

38) Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

39) Che il Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolto nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e la Sig.ra Pezzotti Cristina, nell'ambito della procedura di Ristrutturazione dei Debiti del Consumatore *ex* artt. 66 e 67 e ss. del C.C.I.I. n. 99/2015 RG pendente avanti il Tribunale di Cremona e sotto la supervisione del Gestore dell'OCC dell'Ordine degli Avvocati di Cremona, Avv Elisa Boschiroli.

40) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

41) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

42) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Crema, 3 settembre 2026

Pezzotti Cristina

Pezzotti Cristina