STUDIO LEGALE
CERCHIARI COLOMBANI

TRIBUNALE DI CREMONA AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

II° AVVISO DI VENDITA EX ART 591 *BIS* c.p.c

Procedura esecutiva R.G.E. 143/2024;

Giudice dell'esecuzione: G.O.P Avv. Claudia Calubini;

*** *** ***

Il Delegato alla vendita, avv. Filippo Colombani, con studio in Cremona, via Dei Mille, n.2, tel. 0372.080573, fax 0372.080578, indirizzo mail, f.colombani@cerchiaricolombani.it (email pec: f.colombani@mypec.eu):

- vista l'Ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, G.O.P. Avv. Claudia Calubini in data 30 gennaio 2026, notificatagli, a mezzo P.E.C., in pari data;
- visto il provvedimento del 16 ottobre 2026, con il quale il G.E. dichiarava decaduto il precedente aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nei termini di legge, con conseguente disposizione di nuova vendita degli immobili pignorati al prezzo base pari all'importo dell'ultima offerta avanzata in occasione della scorsa asta (9 giugno 2026);
- visti gli artt. 591 bis c.p.c., 569 c.p.c., 571 c.p.c., 161 ter e 173 quinquies disp. att. c.p.c.;

AVVISA

della vendita, senza incanto, in modalità telematica sincrona mista (modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo personalmente innanzi al referente della Procedura) del compendio immobiliare sito in Casalbuttano ed Uniti (CR), via Leonida Bissolati n 72, costituito da un appartamento con struttura portante in muratura, pavimenti in piastrelle e disposto su un unico piano, con locale accessorio (composto da un locale sgombero) in corpo distaccato, composto da un ingresso con angolo cottura, due stanze e bagno preceduto da antibagno nel quale è stata ricavata una doccia. E' stato nominato Custode del fabbricato l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Cremona, via delle Industrie, n. 20, tel. 0372/20200 – 0372/800347, fax 0372/458077, e-mail: info@ivgcremona.it, siti internet: www.ivgcremona.it, www.ivgcremonafalcoaste.it, da contattare per visionare gratuitamente i beni che risultano analiticamente descritti nella Perizia redatta dall'esperto, Arch. Bruna Gozzi, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto, fra cui l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi

titolo gravante sui beni, nonché per le eventuali sanatorie; sul punto si precisa che sussiste una parziale non conformità (sanabile) dell'immobile in oggetto con la scheda catastale, determinata dalla presenza di una tramezza per costruire l'antibagno; inoltre, non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica per mancanza di documentazione e atti da parte del Comune; l'appartamento attualmente non risulta munito di APE.

Gli immobili risultano così censiti nel Catasto Fabbricati del nominato Comune di Casalbuttano (CR):

- Appartamento al P1 con locale sgombero al PT - Foglio 9 – mapp 13, sub. 16 e mapp.14 sub. 12; cat A/4, classe 2, vani 4, sup. catastale 64 mq – rendita catastale 86,76;

I sopra descritti beni verranno venduti in **LOTTO UNICO**.

DATA DELLA VENDITA: 26 GENNAIO 2027, ORE 9:30;

Prezzo Base € 25.200,00;

Offerta Minima € 18.900,00;

RILANCI, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, € 500,00;

La vendita, senza incanto, in modalità sincrona telematica ed analogica, si terrà, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Cremona, sito in Cremona (CR), via Delle Industrie, n. 20.

Le offerte di acquisto criptate e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno, non festivo, antecedente la celebrazione dell'asta. Le offerte criptate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, mentre le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista Delegato, avv. Filippo Colombani, sito in Cremona (CR), via Dei Mille, n. 2, secondo le modalità di seguito meglio specificate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., (contenente le regole tecniche ed operative in tema vendita di beni mobili ed immobili con modalità telematiche), e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della

Giustizia, al cui contenuto si fa espresso rinvio e la cui attenta lettura si invita l'offerente ad eseguire.

Le offerte telematiche d'acquisto dovranno pervenire entro le ore le 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

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.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di malfunzionamento del dominio giustizia, sia in caso di comunicazione ex art.15 D.M. 32/15, sia in caso contrario, le offerte verranno effettuate in via analogica, ovvero nei modi previsti dal citato art. 15.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta. Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente bancario intestato alla Procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le coordinate bancarie per effettuare il bonifico della cauzione sono: IT30S0538711403000049674572 – BPER Banca S.p.A. (già Banca Popolare di Sondrio) – Succursale di Cremona – Piazza Stradivari Angolo Via Lombardini n 9.

B) OFFERTA CON MODOLITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del Delegato alla vendita, avv. Filippo Colombani, sito in Cremona, via Dei Mille, n. 2, entro le ore 13,00 del giorno, non festivo, precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, senza nessun'altra indicazione (né il numero o nome della Procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza di vendita fissata è, comunque, reperibile sul sito internet del Tribunale di Cremona, nella sezione "Modulistica Tribunale - Sezione Immobiliare".

L'offerta, sottoscritta dall'offerente, in bollo da euro 16,00, dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio), il codice fiscale, o eventuale Partita I.V.A., lo stato civile ed un recapito telefonico (nonché eventuale indirizzo di posta elettronica), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa; nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere prodotto l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio che fornisce il Comune di nozze e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne sussistano i presupposti); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, all'udienza di vendita, visura della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. La visura Camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere, per l'aggiudicatario, di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta è presentata da un soggetto extracomunitario, all'offerta, dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo

sopra indicato, a pena di inefficacia e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena d'inefficacia, nella stessa busta, oltre al documento d'identità in corso di validità dell'offerente, un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario oppure da Poste Italiane Spa (in quest'ultimo caso il medesimo dovrà, necessariamente, consistere, in un assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)). In entrambe le ipotesi (assegno emesso da Istituto Bancario o Poste Italiane) l'assegno dovrà essere intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 143/2024 R.G.E. – Tribunale di Cremona" per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579, ultimo comma c.p.c. La procura speciale dovrà necessariamente essere notarile, ossia un atto pubblico autenticato da notaio.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per la vendita, presso gli uffici dell'I.V.G di Cremona (Istituto scelto dal professionista Delegato, per la gestione della vendita telematica), via Delle Industrie, n. 20, 26100 Cremona (CR), dove si procederà al loro esame.

MODALITA' DELLA VENDITA

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti al Professionista Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

Professionista Delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti, sia on-line, sia presenti personalmente, ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (dicasi uno) minuto

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che siano state avanzate offerte on-line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 sopra stabilite (nonché, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione) e le offerte criptate e analogiche di importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra determinato.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il Delegato inviterà, in ogni caso tutti gli offerenti, ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata 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 stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà 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.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

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 Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

Qualora il primo espletamento di vendita non andasse a buon fine, nei successivi tentativi di vendita, il Professionista Delegato praticherà un ulteriore ribasso sul prezzo base, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei creditori entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al Giudice dell'esecuzione ex art. 591-ter c.p.c..

L'offerente che presenzierà avanti il Professionista Delegato alla vendita deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero, farsi rappresentare da un avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato alla vendita in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (dedotta la cauzione prestata), gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, quantificate forfettariamente, salvo conguaglio, nel 15% del prezzo di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul sopra specificato conto corrente bancario, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 143/2024 RGE, Tribunale di Cremona, acceso presso l'Istituto di Credito "Banca Popolare di Sondrio", filiale di Cremona, via Piazza Stradivari Angolo Via Lombardini n 9. Il suddetto termine non è soggetto alla sospensione feriale. L'offerente può

indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (così intendendosi che entro il 120° deve risultare l'accredito della somma sul conto corrente della Procedura), 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, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario andrà a comporre la somma da distribuire (cfr. 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 disp att. c.p.c..

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., sempre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo (ossia 120 dall'aggiudicazione) dovrà, altresì, 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. La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

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 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di Procedura, nonché depositare, nel medesimo termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata, ivi compresa ogni voce sopra indicata relativa al trasferimento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, consegnando, nel termine di 10 giorni, al Professionista Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

Qualora durante la presente 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, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere 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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c..

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili – ivi compresi gli eventuali abusi edilizi - si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 28.2.1985 n. 47 (ora D.P.R. 380/2011) e D.Lgs. 30.9.2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avverrà 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti, al momento della vendita, iscrizioni e/o trascrizioni, le medesime saranno cancellate a cura della Procedura.

Gli oneri fiscali discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Se i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva dovessero essere occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che gli immobili risultino al momento della vendita legittimamente detenuti dall'occupante.

L'aggiudicatario che vorrà avvalersi dell'istanza di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

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.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Saranno a carico dell'aggiudicatario e/o dell'assegnatario la metà del compenso, del Professionista Delegato per la vendita dei beni immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Per tutto quanto qui non previsto e/o citato, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA PUBBLICITA'

La pubblicità della vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viene fatta, a cura del professionista Delegato, con le seguenti modalità:

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.) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva

tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata dal Tribunale di Cremona il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle specifiche tecniche e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società "Astalegale.net" ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto ex art. 18 bis, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati deve avvenire nel seguente modo:

1. Astalegale.net fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese;

2. Solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti ex art. 490, comma 2, c.p.c.;

3. Qualora il fondo spese risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di integrazione direttamente al creditore fondiario (o a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) o al creditore procedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il Professionista Delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al Giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato sito in 26100, Cremona (CR), via Dei Mille, n. 2, con la tempistica e nelle modalità sopra meglio specificate (entro le ore 13:00 del giorno antecedete la data dell'asta), previo appuntamento telefonico al n. 0372.080573.

STUDIO LEGALE
CERCHIARI COLOMBANI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

Il Delegato alla vendita ha ritenuto di avvalersi, per l'espletamento della vendita telematica, della piattaforma "ivgcremona.fallcoaste.it". La vendita telematica, fissata per il giorno **26 Gennaio 2027, alle ore 9:30,** si terrà, come già specificato, nella sede dell'I.V.G. di Cremona, sito in Cremona (CR) via Delle Industrie, n. 20, con l'utilizzo della nominata piattaforma.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato, avv. Filippo Colombani, con studio in Cremona (CR) via Dei Mille, n. 2, tel. 0372.080573; e-mail: f.colombani@cerchiaricolombani.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento con struttura portante in muratura, pavimenti in piastrelle e disposto su un unico piano, con locale accessorio (composto da un locale sgombero) in corpo distaccato, composto da un ingresso con angolo cottura, due stanze e bagno preceduto da antibagno nel quale è stata ricavata una doccia. Impianto di riscaldamento autonomo, ma attualmente privo di caldaia a gas e corpi riscaldanti; serramenti in legno con vetro singolo; annesso al predetto compendio immobiliare vi è un locale accessorio costituito al piano terra da un locale sgombero. Scarso il grado di finitura e lo stato conservativo del compendio immobiliare il quale necessita di interventi manutentivi e di risanamento pareti, nonché di messa a norma degli impianti tecnologici. Si rimanda per ogni eventuale problematica e sanatoria all'elaborato peritale di stima predisposto dall'arch. Bruna Gozzi che si intende qui integralmente riprodotto e trascritto.

Cremona, lì 22 ottobre 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita
avv. Filippo Colombani



Firmato digitalmente da:
Filippo Colombani
Firmato il 23/10/2026 11:36
Seriale Certificato: 1272961124520221875
Valido dal 12/09/2025 al 11/09/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020