Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N.3/2026 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
1° ESPERIMENTO

L'avv. Eleonora Pagliari Professionista Delegato dal Giudice dell'esecuzione, G.E. dott. Giorgio Trotta, con ordinanza in data 14/09/2026, comunicata il 15/09/2026 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20/01/2027**, alle ore 10,00 e seguenti, nel suo studio in Crema (CR), Via del Ginnasio 15, terrà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista nel rispetto dell'ordinanza di delega dei beni immobili pignorati.

PREZZO BASE : Euro 45.000,00 (quarantacinquemila /00)

OFFERTA MINIMA : Euro 33.750,00 (trantatremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : Euro 2.000,00 (duemila/00) con tempo di rilancio di 2 minuti dall'ultima offerta.

CAUZIONE : pari al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE DEI BENI :
LOTTO UNICO
In Casaletto Vaprio (CR) via Roma n. 39/b
Appartamento bilocale al piano secondo con box facente parte di fabbricato di tipo condominiale di 3 piani fuori terra denominato Condominio le Scuole.
L' appartamento è costituito da un unico locale soggiorno/pranzo e cottura, piccolo disimpegno con accesso al bagno e alla camera. Il bagno ha un accesso al piccolo balcone/ loggia posto in lato Est; camera e soggiorno hanno ciascuno una porta finestra con affaccio in lato nord su corte comune.
Il box ,dotato di basculante in lamiera, ha una superficie netta di metri quadrati 14,85.

PARTI COMUNI :
Alle unità sopracitate compete la spettante quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile ai sensi dell'articolo 1117 codice civile.
Il soggetto che si renderà aggiudicatario si obbliga a rispettare per sé e i suoi danti causa, ai quali si impegna a trasmettere l'obbligo, le norme di legge in materia condominiale nonché le norme del regolamento di condominio .
I millesimi di proprietà sono 47,160

ACCESSI: In modo carraio e pedonale, dalla Via Roma; cortile comune ,scala e corridoio comuni

DATI CATASTALI : Catasto Fabbricati del Comune di Casaletto Vaprio
Appartamento : Fg.1, particella 78 sub.533, piano 2, cat. A/2
Autorimessa : Fg.1, particella 78 sub.513, piano T, cat. C/6

CONFINI :
-dell'appartamento :
A nord vuoto su cortile comune mappale 1313, sub. 501
A est vuoto su androne comune mappale 1313 sub 501
A sud ma mappale 78 sub 529.
A ovest mappale 78 Sub 529 e per piccolo salto sporgente mappale 78 sub 501 (corridoio comune di accesso) e per piccolo salto rientrante, mappale 78 sub 532.

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

-del box:;
A nord cortile comune mappale 1313 sub. 501
A est mappale 78 sub 514
A sud maappale 78 sub 503
A ovest mappale 78 sub 512

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA : l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici Codice Identificativo n 1902000001126, valido fino al 23/03/2036., da cui risulta la classe energetica G con un consumo EP gl ,nren 315,31 KWh/m²a.

ATTI AMMINISTRATIVI:
-Permesso di costruire n.3/2004 (pratica n. 815) del 09/08/2004 (Prot. n 3043/2004) relativo alla nuova costruzione di 19 unità abitative, previa demolizione; Attuazione piano di recupero n. 5 U.M.I. n. 9;
-Denuncia di inizio attività n. prot 3702 del 07/10/2005 relativa a opere di variante al permesso di costruire 03/2004 (P.E.n.815);
-Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. Prot. 5472 del 23/07/2025 relativa a opere di completamento del manto di copertura ammalorato a seguito di evento atmosferico intestata alla amministratrice condominiale relativa all'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte.
- Non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità rilasciato relativo all'immobile

PROVENIENZA: atto a rogito Notaio Averoldi Giovanni del 03/05/2006, Rep 108685/37141, trascritto presso Conservatoria di Lodi il 10/05/2006 al n. di registro generale 10838 e n. di registro particolare 6251.

RELAZIONE DI STIMA : dalla relazione di stima, con i relativi allegati, redatta dall'esperto Geom. ANGELO SCHIAVINI, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne ogni aspetto materiale e giuridico del bene, risulta tra l'altro che :
-l'immobile risulta occupato da un affittuario, con contratto di locazione con scadenza al 13/12/2027 opponibile alla procedura
-sono presenti rifiuti speciali, in particolare guano piccioni; le spese per la rimozione e smaltimento sono già state decurtate dal prezzo di vendita dell'immobile
-non vi è regolarità edilizia in quanto lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde esattamente allo stato approvato con DIA del 07/10/2005 n. prot. 3702.
-non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità.
- vi sono spese condominiali scadute e non pagate. In particolare: le spese non saldate relative all'esercizio ordinario 2024 ammontano a euro 705,64; spese non saldate relative all'esercizio ordinario 2025 ammontano a euro 1.167,13.
-sono state riscontati abusi edilizi sanabili per i quali dovrà essere presentata una scia in sanatoria. Il cui costo è già stato decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail *ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com.*
Richiesta di sopralluogo: i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (*https://pvp.giustizia.it/pvp*).

DISCIPLINA DELLA VENDITA
1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE
Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

I – l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (*https://pvp.giustizia.it/pvp*);

II – la presa visione del Manuale delle "modalità di esecuzione dei servizi", di cui all'art.10 del D.M. Giustizia 26.02.2015 n.32 pubblicato su detto Portale;

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

III – la lettura del D.M. Giustizia n.32/2015 reperibile anche sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero nonchè sul sito *www.normattiva.it*;

IV – la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ) e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

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 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche.

2 – L'OFFERTA

Con esclusione del debitore esecutato e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. il presentatore dell'offerta può essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente, o il procuratore legale dell'offerente, ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

3 – MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto dovrà essere alternativamente redatta e presentata in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

L'offerta di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi i festivi) entro le ore 13.00 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 cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile nel formato editabile sul sito internet del Tribunale di Cremona *www.tribunale.cremona.giustizia.it* (nella sezione "Servizi per il professionista" -"Modulistica"-"Esecuzioni immobiliari"-"Domanda di partecipazione senza incanto") e nel formato cartaceo presso l'U.R.P. del Tribunale di Cremona e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema.

La domanda di partecipazione, in regola con l'imposta di bollo (con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, codice fiscale, 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);
- se l'offerente è persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata 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 e quindi alleghi, la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. per i casi ivi disciplinati, autenticata da un notaio; tale dichiarazione potrà essere resa in alternativa anche alla presenza del Professionista Delegato); in ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società dovranno essere riportati anche denominazione dell'impresa, sede legale, codice fiscale e nome del legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
b) dell'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
c) delle forme, tempi e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'eventuale dichiarazione di essere in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cremona ai sensi dell'art.582 c.p.c. perchè in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale, ex art.174 disp.att. c.p.c.

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, ed in caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e da cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del Gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* cliccando sul pulsante "partecipa".

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

L'offerta di acquisto, in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a €.16,00), deve contenere i dati identificativi di cui all'art.12 D.M. n.32/2015.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cremona ai sensi dell'art.582 c.p.c. perchè in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale, ex art.174 disp.att. c.p.c.

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 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).

L'offerta d'acquisto con i documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 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 cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia.

4 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile -o vaglia postale equivalente- intestato a "*Tribunale di Cremona*

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

RGE 3/2026" di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Quando l'offerta è formulata :

- da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere inserita nella busta anche copia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; in caso di esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere prodotta la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. per i casi ivi disciplinati, autenticata da un Notaio; tale dichiarazione potrà essere resa in alternativa anche alla presenza del Professionista Delegato; in ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- da più persone dovrà essere inserita nella busta anche copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- in nome e per conto di una società dovrà essere inserita nella busta anche copia della visura camerale aggiornata a non oltre un mese dal deposito dell'offerta dal deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- in nome e per conto di un minore e/o incapace dovrà essere inserita nella busta anche copia della prescritta autorizzazione dell'Autorità competente;
- da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere inserita nella busta anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

5 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati i documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M), che seguono:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante, mediante produzione del CRO, l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, da effettuare con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso SPARKASSE CASSA DI RISPARMIO /AGENZIA DI CREMA IBAN IT 83R 0604556840000005006316 a "*Tribunale di Cremona* RGE *3/2026*" con causale "*Versamento cauzione*".

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta è causa di invalidità dell'offerta.

- l'eventuale dichiarazione di essere in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa;

Quando l'offerta è formulata:

- da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata anche copia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; in caso di esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere prodotta la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. per i casi ivi disciplinati, autenticata da un Notaio; tale dichiarazione potrà essere resa in alternativa anche alla presenza del Professionista Delegato; in ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- da più persone dovrà essere inserita nella busta anche copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- in nome e per conto di una società dovrà essere inserita nella busta anche copia della visura camerale aggiornata a non oltre un mese dal deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- in nome e per conto di un minore e/o incapace dovrà essere inserita nella busta anche copia della prescritta autorizzazione dell'Autorità competente;
- da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere inserita nella busta anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

6 – IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

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.

7 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

8 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

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 (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*) mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

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

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

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 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita.

L'offerta non sarà ritenuta valida e pertanto verrà dichiara inammissibile:

- se perverrà non seguendo le modalità sopra indicate e/o oltre la tempistica prevista;
- se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;
- se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche sopra stabilite ovvero se accompagnata da cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente.

In caso di unica offerta se presentata:

- per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta il Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- per un importo pari o superiore all'offerta minima l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Delegato riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art.572, comma 3, c.p.c. e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori, ai sensi dell'art.588 c.p.c.;

Si precisa che anche in caso di mancata presenza o connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte:

-al termine dell'apertura delle buste e del vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute 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 avrà inizio la gara con la modalità sincrona mista.

Alla gara potranno partecipare, se ritenute valide ed efficaci le loro offerte, gli offerenti che hanno presentato:

- offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- offerta con modalità telematiche e che sono in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

- la gara tra gli offerenti ammessi, partirà dalla miglior offerta, tale individuata dal Delegato tenendo conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei tempi e dei modi del pagamento nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa o in quella presentata per prima;

-i rilanci dovranno essere effettuati nella misura indicata nell'avviso di vendita ed entro il termine di centoventi secondi (due minuti) dal precedente, trascorso il tempo massimo dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente, salvo che all'esito della gara l'offerta più alta sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione presentate dai creditori, giusto il disposto dell'art.572, comma 3, c.p.c..

In caso di mancata adesione alla gara:

- il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; anche in questo caso a parità di prezzo offerto si terrà conto degli elementi di priorità: maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- ove, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore rispetto al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente solo se il Delegato riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione del bene da parte dei creditori, giusto il disposto dell'art.572, comma 3, c.p.c..

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A., tramite la propria piattaforma *www.spazioaste.it*, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche.

Terminata la vendita l'Avvocato Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà apposito verbale.

Per il supporto tecnico durante la fase di partecipazione e per la compilazione dell'offerta telematica è possibile ricevere assistenza dal gestore della vendita inviando una e-mail all'indirizzo *garaimmobiliare@astalegale.net* oppure contattando il call center al numero verde, ad addebito ripartito, 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

9 – 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 accredito sul conto bancario o postale, di provenienza, al netto degli oneri bancari di bonifico.

10 – DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

A – Salvo quanto disposto al successivo punto C), l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla data di vendita, il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) nonchè l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, nella misura che sarà indicata al momento dell'aggiudicazione in base alla tipologia di acquisto, salvo conguaglio, mediante due distinti bonifici bancari (o in alternativa con distinti assegni circolari non trasferibili - o vaglia postale equivalenti – entrambi intestati a "*Tribunale di Cremona RGE 03/2026*"). L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 quarto c. c.p.c., entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà fornire al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, le

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

informazioni prescritte dall'art.22 D.L. n.231/2007 (c.d. antiriciclaggio).

B – Ai sensi dell'art.585 c.p.c. l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli istituti di credito che offrano detto servizio.

C – Qualora uno dei soggetti creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, sempre che non intervenga il fallimento del debitore esecutato valendo in tal caso, come da ordinanza di delega, quanto al punto A), l'aggiudicatario (o l'assegnatario):
- ai sensi dell'art.41, comma 4. D.Lgs.n.385/1993 nel termine previsto per il pagamento dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato da detto creditore così come sarà quantificato dall'Avvocato Delegato nonché depositare tempestivamente presso il Professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto; l'eventuale differenza tra il saldo prezzo di aggiudicazione e la somma spettante ex art.41 D.Lgs n.385/1993 all'Istituto di credito mutuante dovrà essere versata dall'aggiudicatario (o assegnatario), sempre nel termine previsto per il pagamento, all'Avvocato delegato con le modalità riportate al punto A);
- ai sensi dell'art.41, 5° comma, D.Lgs.n.385/1993 ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento in corso, assumendosi gli obblighi relativi, purché nei quindici giorni successivi dal decreto previsto dall'art.574 c.p.c. ovvero dall'aggiudicazione o dall'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese, con successivo tempestivo deposito presso l'Avvocato Delegato dell'originale quietanza rilasciata dall'Istituto. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo con conseguente obbligo del pagamento del prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione (o assegnazione).

In ogni caso l'aggiudicatario (o l'assegnatario) dovrà depositare presso il professionista delegato le spese di trasferimento nella misura e con la modalità di cui al superiore punto A).

D – Si avverte l'aggiudicatario (o l'assegnatario) che sono poste a suo carico, ai sensi dell'art.179 bis disp.att.c.p.c. e dell'art.2 D.M. n.227/2015, quali spese di trasferimento, oltre alle spese del decreto ex art.586 c.p.c., imposte e tasse inerenti e conseguenti, le spese ed i compensi del delegato successivi alla vendita, che nella loro esatta debenza saranno liquidate dal Giudice dell'Esecuzione, nonché che le somme a qualunque titolo versate saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo.

E – Il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, quello di 120 giorni per il versamento del saldo del prezzo, delle spese di trasferimento nonché della consegna della dichiarazione antiriciclaggio è inderogabile ed il mancato rispetto costituisce inadempimento che comporta ai sensi dell'art.587 c.p.c. la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione nonché il risarcimento regolato dal 2° comma di detta norma. La somma dovuta a titolo di risarcimento va a comporre la somma da distribuire e il creditore in favore del quale ha disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art.177 disp. att. c.p.c.

11 – CONDIZIONI DELLA VENDITA E ULTERIORI REGOLE

A - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto segnalando in ogni caso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e art.40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni.
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, anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it

DPR n.380/2001 nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista", ai sensi del D.M. n.32/2015.

B – 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.

C – La vendita giudiziaria non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o la presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, o la sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita (il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

D – L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno annotate di cancellazione/restrizione di beni a cura e spese a carico della procedura.
Ogni onere fiscale della vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

E – Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art.560 c.p.c..

F –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, cpc, l'esonero dell'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 saldo prezzo di aggiudicazione.

G – Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

H – La presentazione di offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

I – Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dall'Avvocato Delegato presso il suo studio.

L – Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

M – Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Avvocato delegato, dal Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l. nonché dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona.

12 – PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita, alla reazione di stima ed ai relativi allegati, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche-PVP (*https://pvp.giustizia.it/pvp*), nonché sui siti internet accreditati dal Ministero della Giustizia e precisamente *www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it.*
Il presente avviso sarà pubblicato anche, per estratto, sulla rivista "*Newspaper Aste Tribunale di Cremona*".

Crema, 23/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Pagliari

Avv. ELEONORA PAGLIARI
Via del Ginnasio 15 26013 CREMA (CR)
Tel.0373.82066
e-mail studiolegale@avvpagliari.it