Avv. FRANCESCA PIACENTINI
P.za Stradivari n. 12 (26100) Cremona
Tel. 0372/21602
pec: avvfrancescapiacentini@cnfpec.it
e-mail: francesca.piacentini@studiolegalepiacentini.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Nel giudizio di divisione R.G. **n. 1388/2020**
Giudice **G.O.T. Dott. Giorgio Trotta**
Professionista Delegato: **Avv. Francesca Piacentini**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
(I^ ESPERIMENTO)

L'Avv. Francesca Piacentini, con Studio in Cremona – Piazza Stradivari n. 12, (tel. 0372/21602, indirizzo e-mail: francesca.piacentini@studiolegalepiacentini.it e pec: avvfrancescapiacentini@cnfpec.it), delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis CPC con ordinanza di delega del Giudice Dott. Antonia Gradi emessa in data 01.06.2026 nel giudizio di divisione immobiliare emarginato, vista l'ordinanza del Giudice G.O.T. Dott. Giorgio Trotta del 24.06.2026

COMUNICA

che il giorno **19 Gennaio 2027 alle ore 15,00** presso lo Studio del Professionista Delegato in Cremona – Piazza Stradivari n. 12 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sul seguente bene immobile, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO UNICO

Fabbricato in Comune di Trescore Cremasco (CR), Via Magri n. 28, così composto:
- UNITA' 1) Appartamento al piano terra;
- UNITA' 2) Appartamento al piano primo e terra;
- UNITA' 3) Appartamento al piano terra e primo, con cantina al piano terra;
- UNITA' 4) Autorimessa;
- UNITA' 5) Autorimessa;
- UNITA' 6) Parti comuni.
Prezzo base: € 1.041.000,00
Offerta minima € 780.750,00 – Rilancio minimo € 20.800,00= in caso di gara **(tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta)**
Prezzo di stima: € 1.041.000,00
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:
il Lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) del 15.10.2026, in atti redatta dal Geom. Pierluigi Belli, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

Trattasi di un fabbricato in Trescore Cremasco (CR) in Via Magri 28, situato all'interno del centro abitato in prossimità di tutti i servizi. E' un immobile progettato con la conformazione di una villa, ma suddiviso in tre unità residenziali con parti in comune, inserita su un Lotto di circa 3.410,00 mq, costituito da tre unità residenziali e locali accessori e due autorimesse oltre parti comuni, il tutto con molti impianti tecnologici in comune. L'immobile è stato realizzato negli anni 1984/1986 su un terreno di proprietà. Ad oggi si trova in un buono stato di manutenzione generale, a vista non si sono riscontrate particolari problematiche strutturali, mentre gli impianti seppur a vista in uno stato generale discreto, sono riconducibili agli anni della costruzione dell'immobile e quindi non a norma con le attuali normative.

UNITA' 1: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Unità residenziale al piano terra, con accesso da Via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale, portico, giardino). Lo stato di manutenzione è discreto. Costituita da un ingresso, un soggiorno, due disimpegni di cui uno in zona giorno ed uno in zona notte, una cucina, uno studio, tre camere da letto, due bagni, un guardaroba, un locale caldaia.

UNITA' 2: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO e TERRA

Unità residenziale al piano primo, con accesso da Via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale, portico, giardino) e scala interna dal piano terra. Lo stato di manutenzione è discreto. Costituita al piano terra da ingresso e vano scala; al piano primo da un soggiorno, due disimpegni di cui uno in zona giorno ed uno in zona notte, una cucina, uno studio, tre camere da letto, tre bagni, un guardaroba, un locale caldaia, due terrazze di cui una sul fronte ed una sul retro.

UNITA' 3: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO, con CANTINA al PIANO TERRA

Unità residenziale al piano terra e al piano primo, con accesso da Via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale, portico, giardino). Lo stato di manutenzione è discreto. Costituita al piano terra zona giorno con un ingresso e vano scala, un soggiorno, due disimpegni, una cucina, uno studio, un bagno, un locale caldaia dal quale attraverso una porta si accede all'autorimessa UNITA' 5 sub 6; al piano primo zona notte con un vano scala, due disimpegni, un ripostiglio, tre camere da letto, tre bagni, due terrazze di cui una sul fronte ed una sul retro.

UNITA' 4: AUTORIMESSA al piano seminterrato

Unità adibita ad autorimessa al piano seminterrato, con accesso da Via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (giardino e rampa di accesso). Lo stato di manutenzione è sufficiente, seppur si riscontrano problemi di infiltrazione dal soffitto (giardino pensile) e dalle finestre in ferro. Costituita da unico grande vano con accesso tramite basculante elettrica.

UNITA' 5: AUTORIMESSA al piano terra

Unità adibita ad autorimessa al piano terra, con accesso da Via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (giardino) e attraverso una porta interna direttamente dall' UNITA' 3. Lo stato di manutenzione è discreto, costituita da unico grande vano con accesso tramite basculante elettrica.

UNITA' 6: PARTI COMUNI

Attualmente le parti comuni sono costituite da:

- Area esterna: costituita da un grande giardino in parte piantumato con impianto di irrigazione ed illuminazione comuni, passaggio pedonale piastrellato, due passaggi carrai con erbablock o similare;
- Tutti i portici al piano terra fronte e retro, piastrellati simil cotto e con impianto di illuminazione;
- Locale autoclave al piano seminterrato al quale si accede attraverso giardino e portici comuni con all'interno le autoclavi comuni, con l'arrivo della tubazione principale dall'acquedotto con gli stacchi per le rispettive unità (non sono presenti sotto-contatori);
- Scala esterna retro per accedere al locale autoclave al piano seminterrato sino al piano primo zona terrazza. Nel sottoscala al piano seminterrato sono posizionati i contatori elettrici e le varie diramazioni degli impianti telefonici.

Attualmente molti impianti sono comuni alle varie unità e nello specifico:

IMPIANTO GAS: i contatori del gas sono posizionati sul muro dell'ingresso pedonale e poi da qui le varie tubazioni si diramano interrate sino ai vari attacchi. I contatori attualmente sono tre, uno per ogni unità residenziale.

IMPIANTO IDRICO: ad oggi abbiamo un solo contatore che contabilizza la quantità di acqua utilizzata dall'acquedotto comunale, posizionato in un pozzetto all'interno della proprietà in prossimità della recinzione su Via Magri e del primo cancello carraio e non sono presenti sotto-contatori. La tubazione principale dal contatore arriva nel locale autoclave e da qui si dirama con le varie saracinesche all'interno delle tre unità residenziali. Nel locale sono presenti anche due autoclavi, una era collegata alla rete idrica comunale ed utilizzata per l'acqua idro termo sanitaria, ma sembra non più in uso in quanto l'acquedotto ha la pressione necessaria, ed una per la irrigazione del giardino.

IMPIANTO CORRENTE ELETTRICA: l'allaccio arriva da Via Magri e da qui la linea, interrata nel giardino e sotto il primo passaggio carraio, arriva al locale contatori posizionato nel sottoscala comune. Qui sono posizionati quattro contatori, tre per le singole unità residenziali (le autorimesse sono collegate alle unità residenziali degli utilizzatori) ed uno per le parti comuni. L'impianto di illuminazione e di irrigazione del giardino sono collegati al contatore delle parti comuni. L'impianto antenna TV è collegato al contatore delle parti comuni. I cancelli carrai e pedonale sono collegati al contatore parti comuni.

IMPIANTO TELEFONICO: la colonnina è posizionata in Via Magri in prossimità della recinzione e del cancello del primo passaggio: da qui la linea, interrata nel giardino e sotto il primo passaggio carraio, arriva sino al sottoscala comune e poi si dirama nelle varie unità residenziali attraverso anche le pareti comuni.

IMPIANTO CITOFONICO: il video citofono è posizionato all'ingresso pedonale e le linee si diramano sottotraccia e/o interrato nel giardino comune nelle varie unità residenziali.

IMPIANTO FOGNATURA: le linee delle acque bianche e nere interrate con vari pozzetti di ispezione hanno due allacci alla rete fognaria comunale su Via Magri, uno in prossimità di ogni cancello carraio.

CONFINI:

In un sol corpo a nord strada Via Magri ex mapp. 68, a est mapp. 301, a sud Strada Provinciale, a ovest mapp. 226.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

In Comune di Trescore Cremasco (CR), in Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1, in quota indivisa per ½ ciascuno dei comproprietari):

Unità 1) Appartamento al piano terra: **fg 4 mapp 300 sub 3**, Cat A/7, Classe 4, Consistenza vani 8.5, Sup. Catastale 235 mq, Rendita €. 943,82, Via Magri, Piano T;

Unità 2) Appartamento al piano primo e terra: **fg 4 mapp 300 sub 503**, Cat A/7, Classe 4, Consistenza vani 9.5, Sup. Catastale 311 mq escluso aree esterne 295 mq, Rendita €. 1.054,86, Via Magri n. 28, Piano T-1;

Unità'3):

Appartamento al piano terra e primo: **fg 4 mapp 300 sub 501**, Cat A/7, Classe 4, Consistenza vani 10, Sup. Catastale mq 302 escluso aree esterne mq 289, Rendita € 1.110,38, Via Magri n. 28, Piano T-1;

Cantina al piano terra: **fg 4 mapp 300 sub 502,** Cat C/2, Classe 1, Consistenza mq 12, Sup. Catastale 16 mq, Rendita € 13,63, Via Magri n. 28, Piano T;

Unità 4) Autorimessa: **fg 4 mapp 300 sub 5,** Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 87, Superficie Catastale 87 mq, Rendita €. 170,74, Via Magri, Piano T;

Unità 5) Autorimessa: **fg 4 mapp 300 sub 6,** Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 35, Sup. Catastale 35 mq, Rendita € 68,69, Via Magri, Piano T;

Unità 6) Parti Comuni: **fg 4 mapp 300 sub 1** Bene Comune Non Censibile, Via Magri, Piano T

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Sono stati redatti gli Attestati di prestazione energetica degli edifici, di cui vengono riportati i valori:

UNITA' fg 4 mapp 300 sub 503 in classe energetica D, come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003525;

UNITA' fg 4 mapp 300 sub 501 in classe energetica D, come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003425;

UNITA' fg 4 mapp 300 sub 3 in classe energetica E, come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 23/06/2035 cod. iden. 1910900003625.

STATO DI POSSESSO:

Il Perito riferisce che gli immobili risultano occupati dai proprietari con i relativi nuclei famigliari.

STATO DI MANUTENZIONE:

Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è complessivamente buono.

REGOLARITA' EDILIZIA

Elenco autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 17/83 del 04.10.1984
- Concessione edilizia in Variante n. 12/86 del 19.04.1986
- Piccole opere art. 26 legge 28/02/1985 n .47 presentata il 11.05.1989
- Autorizzazione di abitabilità del 29.04.1988 prot. 2326
- Autorizzazione di abitabilità n. 12/86 del 06.02.1993 prot. 3333/90
- SANATORIA presentata nel 2024 e completata, n. 38/2024

PROVENIENZA DEL BENE:

Atto di compravendita Notaio Dott. Vincenzo Scali in Crema del 04 Settembre 1984 Repertorio n. 11412/1433, trascritto a Lodi il 27.09.1984 ai nn. 9506/6631 e registrato a Crema il 21 Settembre 1984 al n. 2588 vol. 2 mod. 1.

NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI

Il Perito riferisce che a vista non si sono riscontrate problematiche tali che necessitano di interventi urgenti. Da valutare e sistemare le problematiche di infiltrazione dell'acqua nella autorimessa UNITA' 4.

*****

RINVIO ALL'ELABORATO PERITALE

Il **Lotto Unico** è meglio descritto nella consulenza estimativa (perizia) del 15.10.2026, in atti redatta dal Geom. Pierluigi Belli, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere 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.

*****

Le richieste di visita all'immobile dovranno essere inoltrate a:

- per le **UNITA' 1 - UNITA' 2 - UNITA' 4 – UNITA' 6**: è possibile contattare settimanalmente il giorno mercoledì dalle ore 13,00 alle ore 15,00, previo appuntamento il seguente contatto telefonico: 3405270261 ovvero tramite mail all'indirizzo: davidbone17@gmail.com
- per visionare le **UNITA' 3 - UNITA' 5:** è possibile contattare previo appuntamento il seguente numero telefonico 333 8479156 o mail: avv.nicholasvailati@gmail.com

*****

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – 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:

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

2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2- MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), **previo appuntamento telefonico**, presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Piacentini in Cremona, Piazza Stradivari n. 12. 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 dovranno essere indicati a cura del soggetto che la deposita (previa identificazione di chi materialmente procede al deposito) **soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista Delegato, la data fissata per la vendita, la data e l'ora del deposito.**

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto senza incanto, è disponibile sul sito del Tribunale di Cremona, nella Sezione "Servizi per il Cittadino-Modulistica-Area Civile/Esecuzioni Immobiliari", ed in formato cartaceo, presso lo Studio del Professionista Delegato.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 CPC, che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della Società/Ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 CPC. Ai sensi dell'art. 571 CPC, così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 Aprile 1988 e n. 8951 del 05 Maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (Avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè 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. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la

casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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, D.M. n. 32/2015.

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.

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.

A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, codice fiscale e/o partita IVA (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una Società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente; la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

Ai sensi dell'Art. 571 CPC, così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 Aprile 1988 e n. 8951 del 05 Maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (Avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 CPC; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 nel presente avviso di vendita;
b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il Codice Fiscale in Italia, dovrà indicare il Codice Fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario, dovrà tempestivamente richiedere il Codice Fiscale Italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

A4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche ed in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione (con l'avvertimento che, in caso venga presentata senza imposta di bollo, l'offerta sarà ugualmente valida bensì si incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), dovrà contenere:
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, codice fiscale e/o partita IVA (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una Società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente; la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).
Ai sensi dell'Art. 571 CPC, così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 Aprile 1988 e n. 8951 del 05 Maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore

speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 CPC; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- la descrizione ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonchè la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il Codice Fiscale in Italia, dovrà indicare il Codice Fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il Codice Fiscale Italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito e bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nelle "*modalità per procedere al pagamento telematico*" reperibile sul medesimo sito, sezione documenti, Portale delle Vendite Pubbliche.

A5 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' 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, emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a: "*PROCEDURA R.G. 1388/2020 TRIBUNALE DI CREMONA*" di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarò

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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una Società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del Certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e copia del Codice Fiscale;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli nn. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 CPC; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso UNICREDIT SPA con IBAN: IT 31 E 02008 11400 000107454339 intestato a *"PROCEDURA R.G. 1388/2020 TRIBUNALE DI CREMONA"* con causale: "Versamento cauzione – Lotto..."**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: **ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.**
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una Società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

A7 – IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 CPC, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 - 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 indicata 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.

A9 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA 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 26.02.2015 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 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 stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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 miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, e del più breve termine di versamento del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene 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 CPC al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

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

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 CPC.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:
- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi 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.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi al lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente e nel caso in cui le offerte siano tutte uguali disporrà l'aggiudicazione nel seguente ordine, in favore dell'offerente: che avrà depositata la cauzione più alta; che avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; che avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

A10 – 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 allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 – TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Nell'offerta può essere indicato un termine di pagamento inferiore a 120 giorni che sarà considerato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, 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 nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 CPC).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 CPC).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna (art. 177 disp. att. CPC).

A12 – INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 D.L. N. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio)

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quanto comma CPC, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà 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, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà ex art. 587, primo comma, c.p.c., **la decadenza dell'aggiudicazione** con perdita della cauzione a titolo di multa.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 – Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione feriale). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio Istituto di Credito.

B2 – 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 del Decreto Legislativo 01 Settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 C.C., così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'Istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese ed accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque nel termine di dieci giorni dall'avvenuto pagamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 CPC.

B3 – Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 Ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 CPC.

B4 – L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato alla vendita all'assunzione dei debiti ex art. 508 CPC, previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 CPC provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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; 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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e

di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ.. La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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.

C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui all'art. 29 della Legge n. 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICA EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della Legge n. 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 Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 1, del D.P.R. n. 380/2001 o all'art. 40, co. 2, della Legge n. 47/1985 (cfr. art. 173 – quater disp. att. CPC).

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. n. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadri.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 CPC).

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere ai contatti sopra specificati

C13 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. CPC devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma CPC).

C14 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. CPC).

C15 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis CPC il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C16 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dell'art. 161-bis disp. att. CPC, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 CPC.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis CPC, il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi -a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonchè sui siti www.astalegale.net, www.tribunale.cremona.giustizia.it e www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Cremona, 22 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Francesca Piacentini)