Studio Legale
AVV. CRISTINA BAZZOLA
26100 Cremona - Piazza Roma n. 2
Tel. 0372/30700 - Fax 0372/24013
e.mail segreteria@ferronibazzoladaconto.it
PEC avvcristinabazzola@cnfpec.it

**Tribunale di Cremona**

**Sezione Esecuzioni**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 34/2024**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOT Dott.ssa Lucia Valla**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: avv. Cristina Bazzola**

*********

**AVVISO DI VENDITA**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**(PRIMO TENTATIVO)**

L' avv. Cristina Bazzola, con studio a Cremona, Piazza Roma n. 2 (tel. 0372.30700 – fax 0372.24013 – e.mail c.bazzola@ferronibazzoladaconto.it – PEC avvcristinabazzola@cnfpec.it), nominato professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione R.G.E. n. 34/2024 con ordinanza del G.E. GOT Dott.ssa Lucia Valla in data 18/9/2026,

**PREMESSO**

che con la suindicata ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con modalità telematica sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2), visto l'art. 591 bis c.p.c.,

**FISSA**

avanti a sé, presso la Sala Aste in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (presso IVG di Cremona) per il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 15,30** la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili sotto descritti così come individuati nella perizia in data 10/6/2026 del Geom. Luigi Marigliano di Cremona, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

Piena proprietà di un appartamento e posto auto scoperto siti a Pozzaglio ed Uniti (CR), Via Roma n. 1, inseriti in contesto tipo cascinale a corte chiusa ristrutturato.

L'appartamento, posto al primo piano, ha accesso dal vano scala comune condominiale ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, ripostiglio, una camera da letto doppia ed una matrimoniale.

**Dati catastali**

I beni risultano censiti, all'attualità, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR) come segue:

- foglio **18**, mappale **73/503**, Via Roma n. 1, piano 1, cat. A/2, cl. 5, mq. 101, vani 4,5, r.c. € 360,23;
- foglio **18**, mappale **73/508**, Via Roma n. 1, piano T, cat. C/6, cl. 1, r.c. mq. 14, € 18,08.

Si precisa che l'esperto Geom. Luigi Marigliano ha redatto una variazione catastale Docfa registrata in data 27/5/2026: invariata la consistenza in vani, è stata variata solamente la sup. catastale da 101 a 99 mq. – variazione sub. 503.

Si precisa altresì, come risultante dalla Certificazione Notarile depositata, che

il sopra indicato appartamento identificato al Fg. 18 mapp. 703 sub. 503 deriva dall'immobile Fg. 18 mapp. 71 graffato al Fg. 18 mapp. 73, giusta divisione del 3/5/2004 Pratica n. CR0033190, e

la sopra indicata autorimessa identificata al Fg. 18 mapp. 703 sub. 508 deriva dall'immobile Fg. 18 mapp. 73 sub. 501, giusta divisione-

ristrutturazione del 30/9/2005 Pratica n. CR0063471, il quale deriva dall'immobile Fg. 18 mapp. 71 graffato al Fg. 18 mapp. 73, giusta divisione del 3/5/2004 Pratica n. CR0033190.

**Confini**

Alloggio: vano scala comune mapp. 73/507, vuoto su rag. mapp. 73/507, rag. mapp. 78, vuoto su rag. mapp. 73/512, vuoto su rag. mapp. 73/520 e vano scala comune mapp. 73/507;

posto auto: rag. Mapp. 73/512, rag. Mapp. 73/509, la Via Roma, rag. Mapp. 73/507.

**Accesso**

Da Via Roma n. 1 e le parti comuni.

**Servitù**

Attiva di transito pedonale e carraio sulle ragioni di cui al mapp. 70, per l'accesso dalla Via Roma.

**Regolarità catastale**

Il perito ha dichiarato di avere provveduto a presentare una variazione catastale con procedura Docfa protocollo n. CR0053381 in data 27/5/2026 (causale di presentazione: Diversa distribuzione degli spazi interni – dovuta alla lieve difformità degli spazi interni), limitata al sub. 503, che non ha mutato la categoria/classe dell'unità immobiliare e nemmeno la sua identificazione e consistenza in vani; anche la rendita catastale risulta invariata; unica segnalazione il fatto che la sup. cat. sia passata da 101 a 99 mq.).

Il perito precisa che la variazione catastale si è resa necessaria poiché in sede di sopralluogo era stata verificata la non conformità di quanto rappresentato nella scheda catastale dell'alloggio di cui alla part. 73 sub.

503. A seguito della presentazione della pratica di variazione catastale, la planimetria catastale del cespite pignorato risulta ad oggi conforme con lo stato dei luoghi.

**Regolarità edilizio-urbanistica**

L'esperto ha dichiarato che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 58/03 del 22/12/2003 Prot. n. 4754;
- Comunicazione di Inizio Lavori protocollata al n. 185 in data 16/1/2004;
- D.I.A. n. 18/05 del 20/9/2005 Prot. n. 4158 di variante P.d.C. n. 58/03;
- Comunicazione di Fine lavori protocollata al n. 5313 in data 9/12/2005;
- Certificato di Agibilità n. 15/05 del 23/2/2006.

**Opere abusive e sanabilità**

Il perito ha dichiarato che il cespite pignorato, allo stato dei luoghi, risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti (la diversa distribuzione degli spazi interna riscontrata allo stato dei luoghi, rispetto a quanto graficamente rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio quale la D.I.A. n. 18/05 del 20/09/2005, risulta riconducibile alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis comma del Testo Unico Edilizia dpr n. 380/2001 – C.2 "Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti

e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che pregiudichino l'agibilità dell'immobile").

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Il complesso edilizio pignorato risulta dall'analisi del PGT Vigente in Ambito Storico Urbano di Recupero A1 (art. N.T. quindicesimo).

Sull'immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

**Spese condominiali**

Il bene pignorato è parte di un condominio costituito e, pertanto, sull'immobile oggetto di esecuzione gravano i proporzionali diritti di

comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, con obbligo di pagamento delle spese condominiali.

L'esperto ha precisato che, a seguito di contatto in data 4/5/2026 con l'amministratore del condominio "Corte Grande", di avere conoscenza della sussistenza di un debito in capo all'esecutato pari ad € 373,94.

**Certificazione energetica**

Per i beni identificati al fg. 18 mapp. 73 sub. 503 è stato redatto l'APE codice identificativo 1907700000926 valido sino al 8/6/2036 allegato all'elaborato peritale (classe energetica F - Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 246,88 kWh/m²a).

**Disponibilità del bene**

Il custode ha dichiarato che l'immobile è occupato da parte esecutata e che si trova in ottimo stato conservativo, grazie alla manutenzione ordinaria operata.

**Presenza di rifiuti**

Nella relazione di stima è specificato che in sede di sopralluogo presso gli immobili pignorati, l'esperto non ha riscontrato la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, accantonati e visibili all'interno delle unità; analogamente dicasi per le coperture (tetti, tettoie e simili).

**Prezzo base: 86.000,00** (Euro ottantaseimila/00);

**Offerta minima: € 64.500** (Euro sessantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al **10% del prezzo offerto**.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00** (Euro millecinquecento/00).

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'**

**TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);
- 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;
- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 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 di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

**Modalità di trasmissione dell'offerta**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto degli immobili pignorati.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate alternativamente una delle modalità di seguito meglio descritte:

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo**

Le offerte d'acquisto in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio dell'avv. Cristina Bazzola a Cremona, Piazza Roma n. 2, previo appuntamento. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine è anticipato al giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono 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 e la data della vendita. Sulla busta saranno annotati, a cure del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito, la data e l'ora del deposito.

**Contenuto dell'offerta cartacea**

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita.

In ogni caso, l'offerta redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente di € 16), datata e sottoscritta dall'offerente dovrà contenere:

▪ le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e/o partita IVA (se presente), stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali voglia avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a fare parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., qualora ne sussistano i presupposti). In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato all'acquisto in nome e per conto del minore. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del rappresentante legale che, munito dei necessari poteri, sottoscrive l'offerta (dovrà essere prodotta visura camerale C.C.I.A.A. della società (aggiornata a non più di 1 mese prima del deposito dell'offerta) dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. È onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

L'offerente dovrà dichiarare la propria 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto (allegando assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestati alla procedura esecutiva immobiliare, come meglio oltre illustrato);
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsiasi 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 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 alla vendita.

**Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta cartacea dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea la visura camerale C.C.I.A.A. della società (aggiornata a non più di 1 mese prima del deposito dell'offerta) dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. È onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione;
- 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;
- assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto di credito o vaglia postale non trasferibile, intestati a "Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 34/2024 Tribunale di Cremona", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, comma 2, c.p.c.;

▪ la copia dei documenti necessari per gli altri casi previsti dalla normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/4/1988 e n. 8951 del 5/5/2016, 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.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce 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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/4/1988 e n. 8951 del 5/5/2016, 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.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale ministeriale, entro e non oltre le ore 13 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (ossia del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo e cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le 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 procedimento 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'art. 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. 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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito www.fallcoaste.it ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

**Contenuto dell'offerta telematica**

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche ed in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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 o bonifico bancario, seguendo le istruzioni contenute nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e partita IVA (se presente), stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali e di quali voglia avvalersi.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a fare parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., qualora ne sussistano i presupposti).

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato all'acquisto in nome e per conto del minore.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del rappresentante legale che, munito dei necessari poteri, sottoscrive l'offerta (dovrà essere prodotta visura camerale C.C.I.A.A. della società, aggiornata a non più di 1 mese prima del deposito dell'offerta, dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. È onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12/4/1988 e n. 8951 del 5/5/2016, 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 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno 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 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 dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché 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;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsiasi 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;
- il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere le comunicazioni;
- 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 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 alla vendita.

**Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- la fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del D.P.D. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea la visura camerale C.C.I.A.A. della società (aggiornata a non più di 1 mese prima del deposito dell'offerta) dalla quale risulti la costituzione della società stessa ed i poteri dell'offerente e partecipante all'eventuale gara e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri. È onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagini, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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 posta elettronica certificata;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% 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 dall'art. 587, comma 2, c.p.c. Il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario/postale sul conto corrente bancario della presente procedura aperto presso Cassa Padana, codice IBAN IT66L0834011401000002182238, con causale "RGE 34/2024 Tribunale di Cremona – versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

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

**Irrevocabilità dell'offerta**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto e 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 direttamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

**Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici**

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 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 telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

**Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista**

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità 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 ed utilizzo delle credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica (https://ivgcremona.fallcoaste.it).

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 presentate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ al prezzo base sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo

sopra indicato; le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove previsto, il mancato deposito della fidesiussione.

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 1/4, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora non via sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valide criptate o analogiche, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte saranno 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.

**La gara si effettuerà con rilanci in aumento di € 1.500,00** (Euro millecinquecento/00) ognuno entro **due minuti** dal precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato 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 a 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 dall'art. 20, comma 3, 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 maggiore offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.; in caso di parità di condizioni, al primo offerente.

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 ed 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.

**Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari**

A coloro che hanno presentato offerta cartacea e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante riconsegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta stessa.

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

**Termine per il versamento del saldo del prezzo**

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente indicate nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare acceso presso Banca Popolare di Sondrio, filiale di Cremona, Piazza Stradivari n. 9. L'offerente potrà indicare anche un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Si precisa che l'indicato termine di 120 giorni non è soggetto a sospensione feriale.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385 del 1993, dovrà provvedere, nel termine di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, a versare direttamente al creditore fondiario parte del prezzo di aggiudicazione dei beni sino a concorrenza del complessivo credito della stessa per capitale, interessi ed accessori, su indicazione dei conteggi forniti dal professionista delegato, mentre l'eventuale residuo del saldo del prezzo, unitamente alle spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e disposto un 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 (cfr. art. 587 c.p.c.).

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, ma sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno essere autorizzati 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, co. 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

**Adempimenti antiriciclaggio**

Ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

Si avverte che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587, co. 1, c.p.c.

**Offerta per persona da nominare**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia l'avvocato, abbia effettuato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dall'originale della procura speciale notarile avente data certa non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo al professionista delegato alla vendita, via PEC, l'indicata documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

**Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo**

Il creditore che è rimasto assegnatario dei beni staggiti a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista delegato alle operazioni di vendita, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento

di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso. Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**Condizioni di vendita, custodia e visione degli immobili**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, ed art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.L. 30.09.2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore

(secondo la disciplina di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento e la cancellazione avverrà a spese della procedura.

Nella presente procedura esecutiva immobiliare è nominato **custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via delle Industrie n. 20, tel. 0372.20200, e-mail info@ivgcremona.it**. Le visite ed i sopralluoghi agli immobili possono essere richiesti gratuitamente al Custode inviando una mail di prenotazione all'indirizzo **visite@ivgcremona.it** indicando il numero RGE della procedura, nome e cognome del richiedente, recapito telefonico ed allegando copia della carta d'identità e del codice fiscale.

Ogni ulteriore informazione sulla vendita potrà essere richiesta alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, al custode giudiziario o al professionista delegato avv. Cristina Bazzola.

**Regime fiscale della vendita**

Al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è sempre comunque a carico dell'aggiudicatario), l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze di cui alla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni: a tal fine dovrò depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di volere fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23.12.2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del "prezzo-valore", ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, T.U. 131/1986: a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. 18/2016, così come convertito con modificazioni nella Legge 49 del 08.04.2016: a tal fine dovrò depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di volere fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità.

* * * * *

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il Custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione degli immobili eventualmente emesso dal Giudice dell'Esecuzione prima dell'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al Custode in tempo utile.

Nel caso disciplinato dall'art. 560, co. 3, c.p.c., l'eventuale 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 del prezzo.

* * * * *

**Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 590 del c.p.c. secondo le 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;
- pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

* * * * *

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale, delle sue integrazioni e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente**

**avviso.**

* * * * *

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Cremona, 7/10/2026

Il professionista delegato alle operazioni di vendita

avv. Cristina Bazzola

