AVV. ANNAMARIA FECIT
VIA LOMBARDIA 3 - SORESINA
Tel. 0374 342048
pec: avvannamariafecit@cnfpec.it

TRIBUNALE DI CREMONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. GOP AVV. NUNZIA CORINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 113/2023 cui è riunita la n. 2/2024 delegata, per le operazioni di vendita all'avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048 – mail anna.fecit@studiolegalefecit.it – Pec: avvannamariafecit@cnfpec.it)

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n.3,
- vista l'ordinanza di delega 29 settembre 2025 del Giudice dell'Esecuzione;
- considerata l'asta del 23 giugno 2026, andata deserta relativamente al lotto 1 ed al lotto 2;
- considerata l'asta del 15 ottobre 2026, andata deserta;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15.00 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3, si procederà alla vendita senza incanto **CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **due lotti**

2) DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI ANNICCO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 12.410 PARI A ETTARI 1.24.10 E PARI A PERTICHE CREMONESI 15,36
così censiti al Catasto Terreni del predetto Comune:
- foglio 22 - particella 52 – Semin.irrig. – classe 1 - ettari 1.20.80 – R.D. 109,18 – R.A. 121,66
- foglio 22 - particella 53 – Seminativo – classe 2 - ettari 0.03.30 – R.D. 2,47 – R.A. 2,22

Confini in unico corpo: a nord con il mappale 37, a est con i mappali 47 e 57, a sud con la strada comunale Annicco-Luignano con interposte le rogge Pessa e Stanghina, a ovest con i mappali

51 e 46.
Accesso: tramite la strada comunale Annicco-Luignano e per l'ultimo tratto tramite stradina creata dai proprietari sui propri lotti.
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo confinanti con interposto un ramo colatore denominato Roggia Stanghina, quindi uniti fra loro. Sono terreni a "impasto duro" (cioè argilloso) e con l'atto di compravendita di provenienza **non viene ceduto alcun diritto di irrigazione**. Lo stato di manutenzione è buono.
Nel PGT vigente i terreni in oggetto sono inseriti nei seguenti ambiti:
- mappale 52: nell'Ambito "Aree agricole + Ambiti agricoli di interesse strategico + Rete Ecologica intercomunale";
- mappale 53: nell'Ambito "Rete Ecologica intercomunale + Aree agricole + Ambiti agricoli di interesse strategico".
- STATO DI POSSESSO:
I terreni sono ceduti in affitto, **con contratto opponibile alla procedura**, per la durata di anni 15 dal 08/01/2015 al 08/01/2030, rinnovabile per altri 15 anni salvo disdetta inviata da una delle parti a mezzo raccomandata AR con almeno 1 anno di preavviso rispetto al termine di scadenza. Alla data del contratto il fondo di Annicco di Ha 1.24.10 è concesso in affitto per l'importo di € 868,70 annui.

- PREZZO DI STIMA: EURO 68.206,90
- PREZZO BASE: EURO 38.366,39
- PREZZO MINIMO: EURO 28.774,79
- RILANCIO: EURO 1.000,00

LOTTO 2

TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CROTTA D'ADDA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 339.458 PARI A ETTARI 33.94.58 E PARI A PERTICHE CREMONESI 420
così censiti al Catasto Terreni del predetto Comune:
- foglio 4 - particella 96 - Seminativo – cl. 2 - ettari 2.62.30 – R.D. 195,44 – R.A. 182,88;
- foglio 4 – particella 138 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.58.00 – R.D. 43,22 – R.A. 40,44;
- foglio 8 - particella 6 – Prato – cl. 2 - ettari 0.13.00 – R.D. 5,71 – R.A. 5,37;
- foglio 8 - particella 7 – Incolt. Prod – cl. U - ettari 0.35.00 – R.D. 1,08 – R.A. 0,36;
- foglio 8 – particella 8 – Incolt. Prod – cl. U – ettari 0.49.90 – R.D. 1,54 – R.A. 0,52;
- foglio 8 – particella 10 – Incolt. Prod. – cl. U – ettari 0.64.30 – R.D. 1,98 – R.A. 0,66;
- foglio 8 – particella 41- AA Seminativo – cl. 2 – ettari

1.50.00 – R.D. 112,33 – R.A. 104,58;
AB Bosco Misto – cl. U – ettari 1.98.98 – R.D. 35,97 – R.A. 7,19;
- foglio 8 – particella 60 – Seminativo – cl. 2 – ettari 14.57.20 – R.D. 1.091,24 – R.A. 1.015,98;
- foglio 8 – particella 75 – AA Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.00.83 – R.D. 0,03 – R.A. 0,01;
AB Seminativo – cl. 2 – ettari 0.28.07 – R.D. 20,92 – R.A. 19,57;
- foglio 8 – particella 76 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.17.70 – R.D. 88,14 – R.A. 82,06;
- foglio 9 – particella 1 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.59.50 – R.D. 44,56 – R.A. 41,48;
- foglio 9 particella 2 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.82.60 – R.D. 286,51 – R.A. 266,76
- foglio 9 particella 7 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.13.70 – R.D. 85,15 – R.A. 79,27;
- foglio 9 particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.57.60 – R.D. 43,13 – R.A. 40,16;
- foglio 9 particella 63 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.45.90 – R.D. 259,03 – R.A. 241,17

Confini:

- il mappale 96 del foglio 4 confina: a nord con mappali di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore; a est prima con mappale di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore e poi con mappale 99 del foglio 4 con interposto ramo colatore; a sud con mappali 97 e 98 del foglio 4 con interposto ramo colatore; a ovest con mappali di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore;
- il mappale 138 del foglio 4 confina: a nord con i mappali 134 e 137 del foglio 4 con interposta stradina vodagionale; a est con il mappale 139; a sud-ovest con il mappale 21 del foglio 8;
- il mappale 75 del foglio 8 confina: a nord con la strada vicinale delle Gerre con interposto ramo colatore e per gran salto rientrante con il mappale 74 del foglio 8; a est con il mappale 74 e per gran salto uscente con il mappale 64 del foglio 8; a sud e a ovest con il mappale 65 del foglio 8;
- i mappali 7, 8 e 10, in blocco unico, del foglio 8 confinano: a nord con la strada vicinale dei Morti; a est con il mappale 11 del foglio 8; a sud prima con il mappale 144 con interposto ramo colatore e poi con il mappale 16 del foglio 8; a ovest con il mappale 66 del foglio 8;
- i mappali 6 e 41, in blocco unico, del foglio 8 confinano: a nord con il mappale 1 del foglio 8; a est con i mappali 66 del foglio 8 e il mappale 62 del foglio 9; a sud con il mappale 62 del foglio 9; a ovest con il fiume Adda;
- i mappali 60 e 76 del foglio 8 in blocco unico con i mappali

1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 confinano: a nord con i mappali 33, 34, 35, 36, 39, 40, 31, 32 del foglio 8 e i mappali 36 e 32 del foglio 4, e per gran salto rientrante con il mappale 66 del foglio 8; a est prima con il mappale 63 del foglio 8 ed il fiume Adda, poi con il mappale 10 del foglio 9; a sud con i mappali 9 e 11 del foglio 9; a ovest con il mappale 62 del foglio 9 e per salto rientrante con il mappale 66 del foglio 8.

Accesso: Dai rogiti di provenienza si evince che gli accessi ai terreni si effettuano:

- per il mappale 41 del foglio 8 tramite l'argine demaniale di sinistra del fiume Adda precisando che la strada vicinale delle Gerre è percorribile dall'acquirente solamente sino al limite della sua proprietà;
- per i mappali 60, 75 e 76 del foglio 8 e per i mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 tramite l'argine demaniale di sinistra del fiume Adda e dalla strada vicinale delle Gerre;
- per i mappali 6, 7, 8 e 10 del foglio 8 tramite la strada vicinale dei Morti;
- per il mappale 138 del foglio 4 tramite l'argine demaniale e successivamente su stradina insistente sul mappale medesimo (tratteggiata in mappa);
- per il mappale 96 del foglio 4 tramite la strada poderale dei Morti.

Trattasi di 15 appezzamenti di terreno agricolo confinanti o abbastanza limitrofi fra loro. Sono terreni a "impasto leggero" (medio impasto con presenza di sabbia).

Non sono attualmente irrigati ma precedentemente potevano attingere all'acqua del fiume Adda con impianto esistente tramite un vecchio contratto con il Consorzio dell'Adda: il contratto prevedeva un pagamento annuale che non è stato più versato facendone perdere così la validità.

Lo stato di manutenzione è buono.

Nel PGT vigente i terreni in oggetto sono inseriti negli ambiti indicati alle pagine 32 e 33 della perizia, alla quale si rimanda.

- STATO DI POSSESSO:

Il mappale 96 del foglio 4 è ceduto in affitto, con contratto opponibile alla procedura, per la durata di anni 15 con termine il 10/11/2029, rinnovabile per ulteriori 15 anni salvo disdetta inviata con lettera raccomandata da una delle parti con almeno un anno di preavviso; i mappali 6-7-8-10-41-60-75-76 del foglio 8, nonché i mappali 1-2-7-8-63 del foglio 9 e il mappale 138 del foglio 4 sono ceduti in affitto, con contratto opponibile alla procedura, per la durata di 15 anni con termine il 08/01/2030, rinnovabile per ulteriori 15 anni salvo disdetta inviata con lettera raccomandata da una delle parti con almeno un anno di preavviso.

SERVITU': la particella 10 del foglio 8 di Crotta D'Adda è

gravata da servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dell'Enel Distribuzione SpA per l'accesso alla cabina elettrica insistente sulla particella 144 del foglio 8 di Crotta D'Adda, come da trascrizione del 07/05/2013 nn. 3427/2393.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

- le particelle 60 e 76 del foglio 8 e le particelle 1, 2 e 7 del foglio 9 di Crotta D'Adda sono sottoposte a vincolo di inedificabilità a favore del comune di Crotta D'Adda, trascritto il 01/08/2003 nn. 8409/5319;
- la particella 63 del foglio 9 (unitamente alla particella 62 non oggetto di pignoramento) è sottoposta a vincolo di inedificabilità a favore del comune di Crotta D'Adda, trascritto il 24/12/2005 nn. 14331/8028

- PREZZO DI STIMA: EURO 1.678.145,62
- PREZZO BASE: EURO 943.956,92
- PREZZO MINIMO: EURO 707.967,69
- RILANCIO: EURO 20.000,00

3) Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto possono depositare l'offerta, una per ogni lotto di interesse, in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

a) perviene oltre il termine sotto stabilito;

b) è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato per ciascun lotto **(vale a dire se è inferiore al prezzo minimo indicato per ciascun lotto)**;

c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sottoindicata (vale a dire a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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.

- ***Presentazione dell'offerta in forma cartacea***

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche) dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso **lo studio del professionista delegato Avv. Annamaria Fecit in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c.p.c.) entro e non oltre le ore 13.00 del 18 GENNAIO 2027.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità**

dell'offerta soltanto il 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. NON DEBBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, 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 far parte della comunione (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 caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI CREMONA PEI 113/2023**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà ai sensi dell'art. 582 c.p.c. dichiarare residenza od eleggere domicilio nel comune di Cremona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.;

- ***Presentazione dell'offerta in forma telematica***

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia

ed a cui è possibile accedere:
* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".
* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, **dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità**, **entro le ore 13.00 del 18 GENNAIO 2027.**

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

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.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 11 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente intestato **TRIBUNALE DI CREMONA PEI 113/2023**, acceso presso CREDITO PADANO FILIALE DI SORESINA utilizzando **l'IBAN IT63X 08454 57180 0000 0001 9757. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale **"Versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti

accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto **dovrà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- Copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;

- nel caso di offerta presentata da una società visura CCIAA dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta una dichiarazione in tal senso, nella quale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, da formalizzare innanzi al delegato entro il termine per il versamento del prezzo.

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15,00** coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;
- **in caso di più offerte**, gli offerenti saranno invitati ad una

gara sull'offerta più alta.
Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.
La gara si effettuerà con rilanci minimi in aumento dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.
Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti, con modalità telematica, che non siano risultati aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

6) Versamento saldo prezzo

Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato mediante bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Credito Padano - filiale di Soresina, il saldo prezzo (al netto delle spese bancarie) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (**forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, e suscettibile di eventuale adeguamento da parte del professionista delegato**).
Al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569

comma 3 c.p.c. depositato, soltanto, nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.
L'offerente può indicare un termine più breve per il versamento del saldo prezzo, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine suindicato di centoventi giorni è considerato inadempimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. e comporta la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione, a titolo di multa, e la fissazione di nuovo incanto.
Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
Ai sensi dell'art. 585, quarto comma cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci. **La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**
Visto l'art. 560 cpc, si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. cpc., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito modulo fornito dallo stesso professionista. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.
7) I terreni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto **nella perizia estimativa 11/05/2025 redatta dal Geom. Saverio Caramatti.** I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

****

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp) oppure, in alternativa, a mezzo e – mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, indicando necessariamente: numero RGE procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Saverio Cramatti 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.

Soresina, 26 ottobre 2026

Avv. Annamaria Fecit