AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2026
G.E. Dott.ssa Nunzia CORINI
Professionista Delegato Avv. Deborah FERRERO

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I ESPERIMENTO

L'Avv. Deborah Ferrero, con studio in Crema, Via XX Settembre, 24, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita, con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 02/10/2026 e notificata in pari data nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe

AVVISA

che il giorno

21 GENNAIO 2027 ORE 15.30

presso la Sala d'Aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n. 4, 26010 - Ripalta Cremasca (CR) per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet del Gestore della vendita telematica *https://ivgcrema.fallcoaste.it* per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (art. 22, D.M. Giustizia 32/2015**) del diritto di proprietà sul seguente bene immobile, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, analiticamente descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio, con le seguenti modalità:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Prezzo base: **Euro 39.000,00 (Euro Trentanovemila/00)**

3) Si avvisa che i potenziali acquirenti possono presentare offerte inferiori fino ad ¼ del prezzo base e pertanto l'offerta minima è pari ad Euro 29.250,00 (Euro Ventinovemiladuecentocinquanta/00) - Rilancio minimo: **Euro 2.000,00 (Euro duemila/00)** in caso di gara (tempo massimo: un minuto dall'ultima offerta).

4) Le offerte di acquisto con modalità cartacea dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato, Avv. Deborah Ferrero, in Crema (CR), Via XX Settembre, 24, mentre quelle con modalità telematica dovranno essere presentate, nei modi sotto indicati e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **entro le ore 13,00 del giorno 20 GENNAIO 2027.**

Si prega di provvedere al deposito previo contatto telefonico.

5) Si avvisa che per la presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

6) Si avverte l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 co. 4 c.p.c., entro il termine 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 la decadenza dell'aggiudicazione.

7) Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha la 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 co. 3 c.p.c. l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Soncino (CR), Via Belvedere, 24/26, quota intera di piena proprietà di appartamento posto al secondo piano, composto da tre locali più accessori, con cantina ed autorimessa al piano terra.
Attualmente l'immobile risulta libero da persone e cose.
Detta unità immobiliare è attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Soncino, come segue:
- foglio 27 (ventisette), particella 158 (centocinquantotto), sub 4 (quattro), piano T-2, via Belvedere 40, cat. A/3, classe 2, vani 5, r.c. 170,43
- foglio 27 (ventisette), particella 158 (centocinquantotto), sub 8 (otto), piano T, via Belvedere 38, cat. C/6, classe 1, mq 12, r.c. 10,54.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale del geom. Emanuele Tedoldi del 03/09/2026.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, n. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che per l'immobile, l'attestato di prestazione energetica con identificativo N. 1909700011726, redatto in data 01/09/2026, prevede la classe energetica "F" e la prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m²anno 204,74.

ESTREMI DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato per acquisto con atto in data 06/11/2009, N. 46.306/10.211 di Rep./Racc., Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi e trascritto a Lodi in data 13/11/2009 ai nn. 18974/10453.

ESPERTO

Geom. Emanuele Tedoldi, con studio in Dovera (CR), Via Oldrini, 21.
Relazione di stima del 03/09/2026, da cui risulta che:
- Abusi e/o irregolarità edilizie: non sono stati riscontrati abusi; l'unità immobiliare è provvista di certificato di abitabilità e non è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, come meglio specificato nella perizia di stima.
- Stato di possesso: il bene in questione risulta libero.
- Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Geom. Emanuele Tedoldi, che l'offerente dichiara di conoscere e 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.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net e www.publicomonline.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio per tutto quel che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto, 4, tel. 0373/80250, fax 0373/82039, e-mail ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com, al quale possono essere chieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.
Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).

***

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

A1 – 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:

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del ministero e sul sito www.normattiva.it;

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

4) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate sul Portale del Gestore delle vendite telematiche;

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 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Con esclusione del debitore esecutato 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, a pena d'inefficacia, andranno presentate nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi sabato e festivi) entro le ore 13,00 del giorno 20 gennaio 2027, in busta chiusa, **previo appuntamento**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Le buste dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato **previo appuntamento** e sulla busta, a cura del delegato o di suo incaricato, dovranno essere indicati soltanto nome e cognome - previa identificazione - della persona che deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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 c.p.c., 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, 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), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le 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

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

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. n. 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. n. 32/2015. Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015, N. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è 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). 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 il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al Professionista Delegato 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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto, allegando assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto bancario o assegno banco posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa);

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, anche in applicazione dell'art. 574 c.p.c.;

- 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;
- **dell'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.**

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 e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto con aggravi e sanzioni), dovrà essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del D.M. N. 32 del 26.2.2015 e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale

delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e dovrà contenere: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).
Se l'offerente è 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). 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 il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato 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 verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- 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 e 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** - **o vaglia postale non trasferibile** - **intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA E.I. 33/2026 R.G.E.", di importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) 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 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 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.p7m):
- copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, somma che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente **presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo – società cooperativa - con IBAN: IT32 Q070 7657 3300 0000 0608 651 intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA E.I. 33/2026 R.G.E.", con causale: "Versamento cauzione - Lotto Unico" e allegare copia carta di identità in corso di validità;** 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: qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà dichiarata inefficace e 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 a non più di 10 giorni) 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;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto ed il codice fiscale del coniuge;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA
Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., 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.
L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.
Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi e/o a collegarsi al Portale nella data e nell'orario sopra indicati; in mancanza il bene potrà essere aggiudicato al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi il giorno fissato per la vendita.

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 indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ 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 26.2.2015 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 online 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, 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 c.p.c. 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 (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica http://ivgcrema.fallcoaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.
Pertanto,
- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione delle offerte.
Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e procederà *ex lege* ai sensi del codice di procedura civile.
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 5 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.
Qualora per l'acquisito 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 un minuto 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 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 i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

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 depositato 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 c.p.c..

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 (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.
A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante 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 PREZZO
Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento è di 120 giorni decorrenti 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. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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. 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 10 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 (nella misura massima del 80% del saldo prezzo da versare), così come individuata dal Professionista Delegato, nonché depositare, con le modalità già indicate, nel medesimo termine, l'eventuale residuo e l'importo delle spese, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario o l'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, pertanto 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 e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1).
L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato (entro i successivi dieci giorni) la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui all'art., 41 T.U.B., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario, bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

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 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 c.p.c.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo esperimento di vendita.
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.).
La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).
Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione di decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c.

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. Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nell'ordinanza di delega nonché nel presente avviso.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ
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 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
La verifica della conformità edilizia e 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 CONFORMITÀ CATASTALE
L'attestazione di cui art. 29 della Legge 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 AGIBILITÀ

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

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 URBANISTICO EDILIZIA
Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 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, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

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° 11 comma, 2° inciso, del D.P.R. 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 quadrati.

C8 – CONFORMITÀ 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 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 c.p.c.).

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 al Custode Giudiziario.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE
Si avverte l'aggiudicatario che l'istanza - di cui al comma 6 dall'art. 18 quater L 8 del 28.2.2020, che ha modificato l'art. 560 cod. proc. civ. volta a chiedere la liberazione da parte del custode senza le formalità di cui agli artt. 605 e ss cod. proc. civ. dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., 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, c.p.c.).

C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

AVV. DEBORAH FERRERO
Via XX Settembre, 24 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373/232915 - PEC deborah.ferrero@crema.pecavvocati.it

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. c.p.c.).

C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI
Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., 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 deposto delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C17 – RINVIO DELLA VENDITA
Nel caso in cui vengano inoltrate direttamente al Professionista Delegato richieste di sospensione della vendita, questi ne riferirà al Giudice dell'Esecuzione; in mancanza di un provvedimento giudiziale di sospensione il Delegato procederà ugualmente con la vendita.
Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.
Il Delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato nella Cancelleria del Tribunale di Cremona.

C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI
Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-*bis* c.p.c., 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), nonché 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".

Crema, 27 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Deborah Ferrero

Firmato digitalmente da: DEBORAH FERRERO
Data: 27/10/2026 10:35:40