Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare RGE 106/2025

Giudice dell'Esecuzione: GE Dott. Giorgio Trotta

Delegato alla vendita: Avv. Alessia Vismarra

** ** **

AVVISO DI VENDITA

SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto avv. Alessia Vismarra con studio in Cremona, via E. Beltrami n. 7, tel. 0372.31299 fax 0372.557739, professionista delegato alla vendita con ordinanza in data 20 aprile 2026, dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona GE GOT Dott. Giorgio Trotta ai sensi dell'art. 591 bis e 571 cpc,

FISSA

innanzi a sé, presso IVG SRL di Cremona, via delle Industrie nr. 20, per il giorno **28 gennaio 2027 ore 10.30,** la vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, così come rilevato nella perizia del geom. Massimiliano Arcaini, a cui si rimanda integralmente al contenuto della stessa;

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO: sito in San Giovanni in Croce (CR) via Busi Giannino nr. 27

L'unità immobiliare è un'abitazione in corte disposta su tre livelli collegati tra loro da scala interna, accessoriata al pian terreno di due aree cortilizie e da una cantina in corpo staccato.

L'unità immobiliare usufruisce di una corte comune che permette l'accesso dalla strada pubblica ai vari alloggi e pertinenze.

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il CTU ha dichiarato che al momento del sopralluogo il lotto risulta libero da persone**;**

REGOLARITÀ URBANISTICA e ABITABILITA':

Il perito riferisce che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967 e presso il Comune di San Giovanni in Croce (CR) nell'accesso agli atti non ha reperito pratiche edilizie.

Rispetto allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale risalente al 20.02.1967, si sono riscontrati abusi interni quali:

Piano terra e primo: difformità sul posizionamento della scala di collegamento.

Piano terra- la stanza sul retro da cantina è stata divisa in due e cambiato la destinazione.

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

Piano Primo- compare un balcone nella scheda attuale.

Opere sanabili onorari tecnici e sanzione e diritti in € 3.500,00.

DATI CATASTALI:

Comune di San Giovanni in Croce (CR) (dati attuali):

LOTTO:

ABITAZIONE:

- foglio 8 mapp 238 sub 6 graffato mapp 232 sub 3, graffato mapp. 231 graffato mapp. 240 sub 2, categoria A/4- cl.2.- vani 4,5, sup.cat 157 mq- escluso aree esterne 148 mq- rendita Cat. 144,09 – via Busi Giannino 27 P.T 1-2.

(ex Foglio 8 mappa 232 sub 2 graffato map.231 graff. Mapp. 238 sub 3, soppresso e variato)

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare.

CONFINI:

LOTTO:

ABITAZIONE: in senso orario da nord mapp. 506 e 507, mapp. 419,233,236, 240 parte: 240 parte, 240 parte, 232 parte, 230.

CANTINA: in senso orario da nord mapp 238 parte, 240 parte, 239 parte, 357 e 228.

STIMA BENI:

LOTTO:

PREZZO DI STIMA: **€ 60.000,00**

PREZZO BASE: € 37.125,00

PREZZO MINIMO VENDITA FORZATA: € 27.843,75 (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

RILANCIO: € 742,00 (arrotondato ndr 2% prezzo base)

La vendita viene effettuata in unico lotto al **PREZZO BASE: €** € 37.125,00

** ** **

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

A) CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

A1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICA

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

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

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

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

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

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

L'offerente è responsabile dei propri codici d'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.

A2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

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".

A2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate previo appuntamento presso lo studio del Professionista delegato, in Cremona, via E. Beltrami nr.7 entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso).

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

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**, pena la nullità dell'offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 devono essere depositate presso lo Studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il nome previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (con applicazione della marca da € 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 email dell'offerente; non è possibile intestare l'immobile a persona diversa 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 cc 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se l'offerta è a mezzo di procuratore speciale, si precisa che 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".

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

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

- 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 ¼ 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;

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 utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni

sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio 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) dovrò contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita Iva (se presente) domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo email dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a persona diversa dall'offerente).

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

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

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 cc per i casi vi 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità aggiornato a un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 cpc: in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.;

- 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 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 ¼ al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- l'entità della cauzione prestata, che deve 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 addebitata la predetta cauzione;

- le forme ed i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/ 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini di individuare la migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del territorio 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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email al gestore della vendita all'indirizzo mail:*info@ivgcremona.it*

A5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile o assegno circolare Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore viola) intestato a *"Tribunale di Cremona RG. 106/2025* (indicare il numero di RG della procedura, nel formato "num. ruolo/ anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di 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 dal 2° comma dell'art. 587 cpc.

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni prima dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di 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 copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Inoltre, 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.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):
- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/ presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/ 2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti allegati;
- idonea documentazione 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 dal 2° comma dell'art. 587 cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul c/c aperto presso BPER, con iban: **IT 08Q0538711403000004764697,** intestato a "Tribunale di Cremona Esecuzione immobiliare RGE n. 106/2025" (indicare il numero di RGE della procedura nel formato "numero ruolo/ anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "versamento cauzione"; e allegato all'offerta unitamente alla fotocopia del documento di identità non scaduto.

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni prima dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di 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 copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

A8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.

A9) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche che dovrà essere conforme a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 2 e segg e depositate secondo le indicazioni riportate "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

- 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 ***(****http://www.ivgcremona.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 formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2°comma dell'art. 571 cpc.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematica e che siano in connessione telematica, con il portale del Gestore della vendita telematica;
- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti.

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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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 resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto dal 3° comma dell'art. 20 D.M.32/ 2015.

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto non sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e non vi siano istanze di assegnazione.

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 telematica 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 su quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nella 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'aggiudicatario dovrà nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire ex art. 585, quarto comma cpc, al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. NR. 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.

Se il saldo prezzo non è versato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, e la dichiarazione antiriciclaggio non è depositata 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 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.

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danni da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire cfr. art. 509 c.p.c.

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

Il creditore in favore del quale e disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp.att. c.p.c.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, se fondiario, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda avvalersi di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi la semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5° comma D.Lgs. 1.09.2993, n. 385, verserà sul conto intestato alla procedura aperto dall'Avv. Alessia Vismarra, Professionista Delegato, entro lo stesso termine, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, oltre alle spese ed i compensi successivi alla vendita, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che saranno poste a suo carico le spese ed i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disp. att. cpc e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi sarà liquidato dal GE e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

Visto l'art. 560 terzo comma cpc, così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 2020 di conv. del d.l. 30 dicembre 2019, nr. 162, si avverte l'aggiudicatario che 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 dell'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.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti 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 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 e 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.

C) Ogni creditore, nel termine di 10 giorni dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza per assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Fermo quanto previsto al primo comma dell'art. 589 c.p.c., se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito capitale ed il prezzo che intende offrire, oltre alle spese.

D) Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, debbono compiersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Alessia Vismarra e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del professionista delegato, oppure consultando il sito internet www.astalegale.it.

** ** **

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode 1'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077; E-mail: info@ivgcremona.it) e che le visite all'immobile possono essere richieste gratuitamente al custode.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

Studio Legale
Avv. Alessia Vismarra
Via Eugenio Beltrami nr. 7
26100 Cremona
Tel 0372.31299 Fax 0372.557739
avv.alessia@studiolegalevismarra.it avvalessiavismarra@cnfpec.it

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it – www.astalegale.net – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com - www.publicomonline.it

- per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte

Cremona lì, 27.10.2026

Firmato digitalmente da:
Il professionista delegato
(avv. Alessia Vismarra)
Alessia Vismarra