

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 4/2023

promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Calubini

Delegato alla vendita: Dott.ssa Federica Cavaglieri

**** ** ***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(terzo esperimento d'asta)

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Federica Cavaglieri, dottore commercialista con studio in Cremona - Via Geromini n. 20,

- Vista e richiamata l'ordinanza di delega del 31/01/2025;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.
- Vista la relazione di stima redatta dal Geom. Gianmaria Rossi in data 02/12/2024, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto concerne la descrizione, lo stato degli immobili, la loro identificazione e consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

FISSA

innanzi a sé, presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Cremona – Via delle Industrie 20, per il giorno

GIOVEDÌ 30 LUGLIO 2026 ALLE ORE 16,30

la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEL BENE

Magazzino a piano terra con cortile e giardino comune edificabili

Ubicato in via Ferdinando Meneghezzi n. 2, si sviluppa al piano terra ed è composto da n. 2 locali magazzino con uffici e servizi di mq. 1.195,60 complessivi, n. 1 pensilina di mq. 115,20, n. 1 locale caldaia di mq. 13,50, con uscita di sicurezza, cortili e giardino comuni. L'accesso carrabile e pedonale avviene sia dalla pubblica via Meneghezzi che dalla via Solera, passando sul cortile



comune con altra unità immobiliare.

Attualmente adibito a vendita materiale di cancelleria risulta composto da n. 2 ampi magazzini, il più grande adibito alla vendita al pubblico, mentre il più piccolo ad uso deposito materiali. Presenta n. 3 locali ufficio con disimpegno d'accesso, n. 5 locali WC con n. 2 antibagni e n. 1 disimpegno d'ingresso. Sul fronte del magazzino c'è il locale caldaia con un'ampia pensilina d'ingresso. Sul lato Ovest del fabbricato esiste un'uscita di sicurezza coperta con relativo cortile di transito comuni, la quale è sfociante sulla via Solera.

Il magazzino risulta essere stato costruito con struttura prefabbricata nell'anno 1968 e presenta pavimento in piastrelle datate con controsoffitto in pannelli a ridosso delle travature. Gli uffici risultano divisi con materiale leggero tipo open-space.

Finiture ed impianti tecnologici:

pavimenti in piastrelle datate in tutti i locali, portoni di ingresso in ferro, finestre in ferro con vetro semplice e alluminio, porte interne in legno e alluminio, impianti: elettrico, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo ad aria nella zona vendita ed uffici, caldaia a terra a gasolio, condizionamento negli uffici e sistema di allarme. L'immobile risulta essere tinteggiato internamente ed esternamente, i bagni hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Locato a terzi con regolare contratto di locazione commerciale in scadenza il 31/07/2027, durata sei anni con rinnovo tacito – canone mensile euro 3.509,07

DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati risultano iscritti al Catasto come segue:

N.C.E.U. di Cremona, Comune di Crema – Via Ferdinando Meneghezzi n. 2							
Tipologia	FG	MAPP	SUB	CAT.	CL.	CONS.	R.C.
magazzino	21	164	501	D/1			€ 12.411,00

Confini in un sol corpo:

- a nord: cortile di altra proprietà mapp. 115 sub 501
- a est: cortile di altra proprietà mapp. 186
- a sud: cortile e giardino comuni mapp. 267, sub 501, stessa proprietà
- a ovest: prima con cortile comune mapp. 267 sub 501 stessa proprietà, poi con altre unità di stessa proprietà mapp. 164 sub 502 graffato con mapp 266 sub 501, indi con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164 sub 503

CLASSE ENERGETICA

classe energetica "G" Ep gl nrnen 808,83 kwh/mq anno

VALORE DI STIMA: Euro 763.000,00 (settecentosessantatremila/00)

PREZZO BASE: Euro 321.890,63 (trecentoventunomilaottocentonovanta/63)

OFFERTA MINIMA: Euro 241.417,97 (duecentoquarantunomilaquattrocentodiciassette/97)

RILANCIO: Euro 5.000,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

Ufficio al piano terra con cortile e giardino comune edificabili

Ubicato in via Giovanni Solera n. 5, si sviluppa al piano terra ed è composto da n. 3 locali uso ufficio, n. 1 archivio, n. 3 locali WC con antibagno e atrio, n. 1 ripostiglio. L'accesso pedonale e carrale avviene sia dalla pubblica via Solera che dalla via Ferdinando Meneghezzi, passando sul cortile comune con altra unità immobiliare.

Finiture ed impianti tecnologici:

pavimenti in piastrelle datate in tutti i locali, portoncino di ingresso in alluminio e vetro, finestre in alluminio con vetro semplice, porte interne in alluminio, impianti: elettrico, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con convettori a gas.

L'immobile risulta essere tinteggiato internamente ed esternamente, i bagni hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Libero.

DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati risultano iscritti al Catasto come segue:

N.C.E.U. di Cremona, Comune di Crema – Via Giovanni Solera n. 5							
Tipologia	FG	MAPP	SUB	CAT.	CL.	CONS.	R.C.
ufficio	21	164	502	A/10	3	6,5	€ 1.863,12
	21	266	501				Graffato

Confini in un sol corpo:

- a nord: uscita di sicurezza comune di stessa proprietà mapp. 264, sub 502
- a est: prima con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164 sub 503, poi con altra unità di stessa proprietà, mapp 164 sub 501, indi con cortile comune di stessa proprietà mapp 267 sub 501
- a sud: cortile comune stessa proprietà mapp 267 sub 501
- a ovest: con la via Giovanni Solera.

CLASSE ENERGETICA

classe energetica "G" Ep gl nrnen 808,83 kwh/mq anno – riferito al Foglio 21 mapp 266 sub 501.

VALORE DI STIMA: Euro 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00)

PREZZO BASE: Euro 111.796,88 (centoundicimilasettecentonovantasei/88)

OFFERTA MINIMA: Euro 83.847,66 (ottantatremilaottocentoquarantasette/66)

RILANCIO: Euro 5.000,00

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Le unità immobiliari poste in vendita nei due lotti hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

Tipologia	FG	MAP P	SUB	
Uscita di sicurezza	21	264	502	Via Solera n. 5
Cortile e giardino comuni	21	267	501	Via Meneghezzi n. 2
Cortile comune uscita di sicurezza	21	164	503	Via Solera n. 5

Informazioni comuni ai due lotti

Gli immobili derivano da un ex capannone industriale composto da n. 2 lotti, attualmente affittati a 2 ditte distinte, le quali sono insediate rispettivamente: la prima in ampio magazzino adibito a vendita materiale di cancelleria, mentre la seconda in ampio locale ad uso ufficio privato. Entrambi i lotti risultano avere ampio cortile asfaltato con giardino comuni.

L'intera proprietà risulta ubicata in vecchia lottizzazione industriale nel quartiere di Crema Nuova situato in lato Nord della città di Crema (CR – abitanti circa 33.000) con ingresso carrale e pedonale dalla via pubblica Ferdinando Meneghezzi al civico n. 2 in lato Sud, ed altro ingresso pedonale e carrale dalla via pubblica Solera in lato Ovest.

Tutta la proprietà risulta chiusa sui 4 lati da muri di fabbrica e recinzioni in muratura e cancellata in ferro, compreso il cortile ed il giardino comuni edificabili.

L'ambito urbanistico in cui si colloca la proprietà è immediatamente limitrofo alla strada comunale via Ferdinando Meneghezzi angolo via Solera, caratterizzato dalla presenza prevalente di abitazioni in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

L'ex capannone è stato costruito nel 1968 e successivamente non ha subito regolari interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo economico caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano in non buone condizioni.

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti nella proprietà, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. , nonché il cortile ed il giardino edificabili al piano terra, e l'uscita di sicurezza sulla via Solera in lato Ovest.

Si segnala la necessità di interventi manutentivi urgenti: si ad entrambi i lotti n. 1 e n. 2 (in particolare per quanto riguarda il tetto di copertura oltre che internamente parte del lotti n.1 e n.2).

** ** *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

I. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICA

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

- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- la lettura del Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica, reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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



II. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'asta il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

- a) In formato cartaceo
- b) Con modalità telematiche

A1) - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate 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. Le buste devono essere depositate, previo appuntamento (tel 0372 / 24122 – mail: federica.cavaglieri@studiocavaglieri.it), presso lo studio del Professionista Delegato in Cremona – Via Geromini n. 20. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di 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.

A2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca), dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e/o partita IVA, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i 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 c.c., qualora ne sussistano i presupposti;



- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è presentata per conto di una società o Ente, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del rappresentante che sottoscrive l'offerta;

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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto (allegando assegno circolare intestato alla procedura, come meglio illustrato più avanti);
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, e il nominativo dell'Istituto Bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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,

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata.

A3) - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea visura camerale (aggiornata a non più di dieci giorni) da cui risultino i poteri di chi ha

sottoscritto l'offerta e partecipa all'eventuale gara e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 4/2023 – Tribunale di Cremona", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto;
- la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

B1) - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta. 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. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta

Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero di Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della data previsto per l'asta.

B2) - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale), dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale e/o partita IVA, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i 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 c.c., qualora ne sussistano i presupposti;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è presentata per conto di una società o Ente, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA) e del rappresentante che sottoscrive l'offerta;

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;
- 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 almeno pari 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;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, e il nominativo dell'Istituto Bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- 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
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

B3) - 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 del codice fiscale dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea visura camerale (aggiornata a non più di dieci giorni) da cui risultino i poteri di chi ha sottoscritto l'offerta e partecipa all'eventuale gara e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri;



- 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'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal secondo comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della Procedura presso la BCC Credito Padano – Filiale di Cremona – Via Dante **IBAN IT 06 Q 08454 11404 000 000 231 533 intestato a "Tribunale di Cremona Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2023"** con causale: **"Versamento cauzione"** e indicazione del n. di R.G.E. della procedura (rilevabile dall'avviso di vendita) e del numero di lotto. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: 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). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

III. 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto



all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

IV. 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 telefonico indicato nella predetta offerta telematica.

V. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (ivgcremona.fallcoaste.it). Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state formulate da uno dei



creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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, 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 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 maggiore offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.; in caso di parità di condizioni, al primo offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita 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.

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 creditor 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 e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

VI. 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 (che dovrà essere indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

VII. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese di vendita, forfettariamente determinate in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio, nel termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), mediante bonifico bancario sul conto corrente alla procedura esecutiva.

Nel caso il creditore procedente abbia richiesto l'applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni, l'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione, mentre il restante venti per cento (dedotta la cauzione) e unitamente al fondo spese forfettario, dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura per le successive spese (salvo diverse percentuali indicate da parte del delegato). Il tutto ove l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà 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 le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 01.09.1993, n. 385.

Entro dieci giorni dall'effettuazione di tale pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il mancato versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e



dell'art. 2 D.M. 15.10.2015 n. 227.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (così intendendosi che entro il 120° giorno deve risultare l'accredito della somma sul conto corrente della procedura), 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 incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c.

VIII. DICHIARAZIONI AI FINI DELLA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro i termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione

IX. CONDIZIONI DI VENDITA, CUSTODIA E VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se



esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. 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 i tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terso comma 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.

Nella presente procedura esecutiva è stato nominato Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l., con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373/80250, fax 0373/82039, e-mail ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.it, sito internet www.ivgcrema.it. **al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.**

Ogni ulteriore informazione sulla vendita potrà essere richiesta al Delegato, dott.ssa Federica Cavaglieri, con studio in Cremona – via Geromini n. 20, tel 0372 /24122, mail: federica.cavaglieri@studiocavaglieri.it

X. FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, gestiti dalla società Astalegale.net;
- pubblicazione, per estratto, su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Cremona lì, 27 Marzo 2026

Il professionista delegato

(dott.ssa Federica Cavaglieri)

