

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI CREMONA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. GOP AVV. NUNZIA CORINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 220/2017

Delegata, per le operazioni di vendita all'Avv. Monica Della Noce, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048 - e-mail avv.dellanoce@gmail.com PEC monica.dellanoce@crema.pecavvocati.it - fax 0374 341399)

SECONDO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Monica Della Noce, con studio in Soresina, Via Lombardia n. 3
- vista l'ordinanza di delega 14/02/2022 del Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Nunzia Corini;
- considerata l'asta del 13/06/2025 andata deserta relativamente al lotto 2;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 3 NOVEMBRE 2025 ALLE ORE 14.30 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3 si procederà alla vendita senza incanto CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA degli immobili pignorati – infra descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto (lotto 2)

2) DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

In Comune di **Voltido (CR)**, via delle Frasche, piena proprietà di terreno edificabile di mq 2.060 con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, in zona non urbanizzata, così censito al Catasto Terreni del predetto Comune:

- Fg. 4 mapp. 261, Seminativo, Cl. 1, Superficie mq. 2.060 Redditi: dominicale € 13,23, agrario € 10,64

Confini: a nord mapp. 96 e 101, a est via delle Frasche, a sud e a ovest mapp. 262.

- **STATO DI POSSESSO:** il terreno è libero

- **VALORE DI STIMA:** Euro 52.700,00

- **PREZZO BASE:** Euro 39.525,00

- **PREZZO MINIMO:** Euro 29.643,75

- **RILANCI MINIMI:** Euro 1.500,00

3) Modalità di presentazione dell'offerta

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

Gli interessati all'acquisto possono depositare le offerte in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato (**vale a dire se è inferiore al prezzo minimo**);
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sotto indicata (a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

- Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche), **previo appuntamento**, dovranno essere presentate in **busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Monica Della Noce in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 entro e non oltre le ore 13.00 del giorno VENERDI' 31 OTTOBRE 2025.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità dell'offerta soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. NON DEBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.**

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

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati); il termine per il versamento del saldo prezzo non superiore a

120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge se l'acquisto cade in comunione) o del permesso di soggiorno/carta di soggiorno in corso di validità in caso di offerenti extracomunitari.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a **"PROC. ESEC. IMM. RGE 220/2017 TRIB. CREMONA"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza od eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

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

* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".

* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

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

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, **dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 di VENERDI' 31 OTTOBRE 2025.**

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 di VENERDI' 31 OTTOBRE 2025.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di

posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente intestato alla PROC. ESEC. IMM. RGE N. 220/2017 TRIBUNALE DI CREMONA, acceso presso UNICREDIT AGENZIA DI SORESINA utilizzando l'**IBAN IT51 P 02008 57180 000106351984**. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

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

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge se l'acquisto cade in comunione);
- copia del permesso di soggiorno/carta di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- nel caso di offerta presentata da una società, visura CCIAA, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta anche una dichiarazione in tal senso, nella quale dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, da allegare all'offerta e da confermare successivamente davanti al delegato).

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

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 3 NOVEMBRE 2025 ALLE ORE 14,30**, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente **presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3**. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica

dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

- **in caso di più offerte:** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La gara si effettuerà con rilanci minimi in aumento di € 1.500,00.

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

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

6) Versamento saldo prezzo e dichiarazione antiriciclaggio

Posto che si procede per un credito fondiario, entro il termine perentorio di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993, dovranno versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, nonché depositare nel medesimo termine, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, l'eventuale residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e **l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, e suscettibile di eventuale adeguamento da parte del professionista delegato).**

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

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

Se il prezzo e la dichiarazione antiriciclaggio non sono depositati 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 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.).

Visto l'art. 560 cpc, si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito modulo fornito dallo stesso professionista. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

7) Il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Bruna Gozzi. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

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

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dall' Arch. Bruna Gozzi, nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com www.publicomonline.it gestiti dalla società ASTALEGALE.NET;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 1 luglio 2025

Avv. Monica Della Noce