



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

CANCELLERIA FALLIMENTARE – Proc. N. 2/2022

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Scarsato

Liquidatore: Dott.ssa Martina Ungari

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Gestore della Crisi dott.ssa Martina Ungari,

premesso

- Che, con decreto ex art.12 bis, L. 3/2012 del 25.07.2022, notificato in data 27.07.2022, il GD ha omologato la procedura di Piano del Consumatore depositato da [REDACTED]
- Che la procedura verte su un attivo composto in parte da unità immobiliari, meglio descritte nei paragrafi successivi, oggetto di perizia asseverata da parte del geom. Pisati Nicola;
- Che trattandosi di procedura omologata dal Tribunale di Cremona si ritiene indispensabile, ai fini della trasparenza e della garanzia del miglior realizzo possibile, seguire le modalità di realizzo previste dall'art. 107, L.F. come avviene nelle procedure concorsuali, dunque a mezzo di esperimenti d'asta;
- Che in data 06.11.2022 il G.D. alla procedura ha nominato lo scrivente Liquidatore;
- Che gli immobili valutati dal perito estimatore venivano proposti in unico lotto ed al prezzo base di seguito indicato:
 - ❖ **Lotto 1 : Euro 188.000,00** (Euro =centottantottmila/00);
- Che il lotto sopra descritto è stato oggetto di tre esperimenti di vendita, il primo in data 10.02.2023, il secondo in data 12.06.2023, il terzo in data 09.09.2025 ed il quarto in data 22.01.2026, tutti andati deserti;
- Che si rende necessario per dare corso alle operazioni di liquidazione provvedere alla predisposizione di un ulteriore esperimento di vendita;

Tutto ciò premesso il sottoscritto liquidatore,
visto l'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare,

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

DISPONE

la cessione della proprietà dei beni immobili, come di seguito descritti:

Lotto 1

1) INDIVIDUAZIONE DEL'IMMOBILE

I beni immobili oggetto del presente lotto sono situati nel Comune di Soresina, in Via Bertesi, 6 e risultano identificati catastalmente nel modo seguente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR):

- o foglio 18, particella 164, subalterno 510, piano 1, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. euro 614,58;
- o foglio 18, particella 168, subalterno 506, piano T, cat. C/6, classe 3, 34 mq, R.C. euro 43,90;

Prezzo base d'asta: **Euro 134.662,50** (=centotrentaquattromilaseicentosessantadue/50);
offerta minima di partecipazione **Euro 121.196,25** (centovetunomilacentonovantasei/25).

2) TIPOLOGIA, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al primo piano del fabbricato condominiale nel quale è inserito, servito da ascensore posto nel vano scala comune. Costituito da un ampio soggiorno con angolo d'ingresso, una cucina abitabile. Un disimpegno per la zona notte, tre camere da letto, due bagni ed una lavanderia.

All'esterno è posto un ampio balcone con affaccio sul cortile comune interno.

Il box auto si trova al piano terra, con accesso dal corsello e cortile esterni comuni.

La superficie commerciale è stimata in totali 160,80 mq, di cui:

- Appartamento 135 mq. ;
- Balcone (21,00 x 0,30) = 6,30 mq
- Box (39,00 x 0,50) = 19,50 mq



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

3) CARATTERISTICHE ALLOGGIO

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, vista anche la recente ristrutturazione dell'immobile eseguita negli anni 2002/2003 mediante concessione edilizia n. 1/2022 del 30 gennaio 2002.

I serramenti esterni sono tutti funzionanti ed in perfetto stato conservativo.

Gli impianti interni sono funzionanti ed in buono stato conservativo; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione con n. due split a parete; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il box è dotato di basculante in lamiera verniciata non motorizzata, le pareti sono intonacate ed il pavimento in battuto di cemento.

4) PARTI COMUNI

Le zone comuni interne ed esterne del condominio sono in buono stato manutentivo e l'ascensore è funzionante.

5) CONFINI

I **confini dell'appartamento** come da planimetria allegata risultano essere i seguenti:

- Con la Via Bertesi;
- con muro divisorio mapp. 164/845 e 164/511;
- con vuoto su giardino pertinenziale di proprietà di del condominio e muro divisorio con mapp. 164/509;
- con muro divisorio mapp. 510;

Salvo più veri e precisi confini come nei documenti di provenienza e nello stato dei luoghi.

I **confini del box** come da planimetria allegata risultano essere i seguenti:

- Con vano scala e cortile comune;
- Altre ragioni.

Salvo più veri e precisi confini come nei documenti di provenienza e nello stato dei luoghi.

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

6) CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' URBANISTICA

A tutte le unità immobiliari sopra descritte è stata attribuita la rendita.

In sede di perizia il perito estimatore non ha evidenziato difformità rispetto alla congruenza degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari, alla congruenza delle visure catastali con gli elaborati planimetrici dimostranti graficamente la subalternazione ed alla congruenza delle planimetrie con quanto rilevato in loco.

Non è stata data evidenza nemmeno di eventuali irregolarità urbanistiche.

7) GRAVAMI

Dall'analisi della documentazione reperita si è accertato che su tutti i beni immobili sopra identificati e descritti risultano trascritti/iscritti i seguenti gravami:

- Trascrizione in data 22/12/2005 registro particolare n. 3499, generale n. 14103, rep. N. 79817/21235, per il tramite del Notaio Piergiuseppe Ricca, del valore di Euro 216.837,00 a favore di Banca Intesa Spa (oggi Intesa Sanpaolo Spa), per mutuo ipotecario di complessivi euro 200.000,00;
- Trascrizione in data 09/08/2012 registro generale n. 6595, particolare n. 1030, rep. N. 121/3512, di ipoteca legale del valore di Euro 381.278,50 a favore di Equitalia Nord Spa, oggi Agenzia delle Entrate Riscossione, relativamente al 50% di proprietà del Sig. Bussini;
- Trascrizione in data 22/03/2017, Registro Particolare 1409, Registro Generale 2092, a cura del Tribunale di Cremona in favore della Sig.ra [REDACTED] Repertorio 1886 del 22.09.2016 dell'assegnazione della casa coniugale.

PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEGLI 'IMMOBILI SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DA ESPERTO, AGLI ATTI.

PER VISIONARE GLI IMMOBILI

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento con l'istituto Vendite Giudiziarie (n. di telefono 0372/20200).



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO, GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo presso lo studio del liquidatore dott.ssa Martina Ungari in Cremona (CR) in P.zza S. Abbondio n. 1, c.a.p. 26100 – numero di telefono 0372/751261 – indirizzo e-mail martina@studiungari.it

Il giorno 18 Maggio 2026 ore 12.30

termine agli interessati all'acquisto per il deposito di offerte, cartacee **da consegnare, previo appuntamento**, in Cremona, P.zza S. Abbondio, 1, ovvero telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e telematiche da far pervenire secondo le modalità di seguito descritte.

Il giorno 19 Maggio 2026 ore 11.00

per l'apertura delle buste alla presenza delle parti e per eventuale gara tra gli offerenti.

PREZZO BASE

- **Lotto 1:** la vendita avrà luogo in unico lotto al prezzo base di **Euro 134.662,50** (=centotrentaquattromilaseicentosessantadue/50) offerta minima di partecipazione **Euro 121.196,25** (centovetunomilacentonovantasei/25).oltre oneri di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant'altro inerenti la vendita e il trapasso della proprietà del bene aggiudicato, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione del decreto di trasferimento, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, volture catastali, oneri notarili, ecc., saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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; trova applicazione l'art. 2922 c.c. Si precisa a tale proposito che:

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261
Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it
C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

– la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. In sintesi l'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'immobile oggetto di cessione.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto che avverrà con la modalità **SINCRONA MISTA**, modalità che prevede il deposito di offerte cartacee ovvero telematiche.

- MODALITA' CARTACEA

Chiunque, tranne il debitore, può presentare l'offerta personalmente o a mezzo di mandatario munito di **procura speciale**; gli avvocati potranno presentare offerte per persona da nominare; in tal caso, trovano applicazione gli articoli 574 e 583 c.p.c. Gli offerenti dovranno presentare di persona presso lo Studio del liquidatore fallimentare Dott.ssa Martina Ungari P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 CREMONA (CR), previo appuntamento **entro le ore 12,30 del giorno 18/05/2026** in busta chiusa sigillata dall'offerente senza segni di riconoscimento e firmata sui lembi, la loro offerta di aggiudicazione del, con indicazione del prezzo offerto *non inferiore al prezzo base*.

Alla domanda a pena di esclusione dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

L'offerta irrevocabile di cui sopra dovrà contenere:

- a) la precisa identificazione del lotto o dei lotti per cui si intende partecipare; l'indicazione del prezzo offerto;
 - b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, copia codice fiscale e documento di identità, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico del
-

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

soggetto a cui sarà intestato l'immobile, nonché l'indicazione delle coordinate bancarie per la restituzione della cauzione qualora l'offerente non divenisse aggiudicatario. Nell'offerta dovrà essere indicato lo stato civile e il regime patrimoniale; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto anche il certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente, la delibera dell'Organo Amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione, se necessaria, nonché allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico, l'indicazione dell'indirizzo P.E.C. (obbligatorio per le società), l'indicazione di un indirizzo mail. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa. È possibile presentare un'offerta per sé o per persona o società da nominare; in questo caso, entro le ore 13.00 del giorno 25 Maggio 2026, è necessario depositare, presso lo studio del liquidatore, la dichiarazione di nomina della persona o della società per la quale l'offerta è stata fatta. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente. L'offerente dovrà altresì precisare eventuali richieste di agevolazioni fiscali che dovrà poi documentare adeguatamente, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto all'apposito paragrafo "Pagamento del prezzo" (pag.15);
- d) Il nominativo dell'Istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- e) L'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

- f) Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura **"Offerta per l'acquisto di Lotto 1 sito in Soresina (CR) o Piano del consumatore 2/2022 Tribunale di Cremona"** precisando il numero del lotto oggetto del presente **esperimento d'asta**. Inoltre sulla busta verrà apposto, a cura del liquidatore o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. **La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità e codice fiscale.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) Fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente e quanto già indicato al precedente punto b).
- b) deposito di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato **"Piano del consumatore 2/2022 – ██████████"**. **Si precisa che l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere già inserito nella busta chiusa d'offerta.** La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico bancario su conto corrente comunicato dall'offerente, il quale indicherà in offerta il proprio codice IBAN. La restituzione della cauzione al termine dell'eventuale gara lo stesso 22 Gennaio 2026;
- c) Marca da bollo di € 16,00.

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.

Le offerte dovranno essere presentate personalmente presso lo studio del liquidatore in P.zza S. Abbondio n. 1 - Cremona (CR), previo appuntamento ai seguenti contatti: telefono 0372/751261 – mail: martina@studiungari.it.

Non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo o con modalità diverse da quelle indicate nel presente bando.



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

- MODALITA' TELEMATICA

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
- presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;
- L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 12.30 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste 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

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

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 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

L’offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 (nota: l’offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s’incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente).

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente). 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;

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

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;
le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, 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 dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

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

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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 del 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 non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

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 casella di posta elettronica certificata.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

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

idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento 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^o comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale utilizzando le coordinate bancarie IT 61 V 05696 11400 000005454X57, del c/c attivo presso Banca Popolare di Sondrio, filiale di Cremona, intestato a "Tribunale di Cremona – Piano del Consumatore 2/2022." con causale: "Versamento cauzione - Lotto 1 proc. 2/2022"; **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: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.**

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.

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

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

nella predetta offerta telematica.

APERTURA DELLE BUSTE

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista, **il giorno 19 Maggio 2026 alle ore 11.00**, dal liquidatore dott.ssa Martina Ungari, presso lo studio di quest'ultimo in Cremona (CR) P.zza S. Abbondio, n. 1. Il Liquidatore redigerà apposito verbale. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il liquidatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il liquidatore deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa. Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al liquidatore.

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 liquidatore; coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il liquidatore, 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. 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 liquidatore 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 liquidatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 500,00 (=cinquecento/00). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi secondi) 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.

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

Il liquidatore 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 liquidatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Qualora, entro le ore 12,30 del 25 Maggio 2026, pervenisse al liquidatore un'offerta cauzionata (con le modalità indicate nel presente bando) irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto il liquidatore potrà, nell'interesse della procedura, sospendere la vendita; in questo caso, in data 26 Maggio 2026 alle ore 11.00 presso lo studio del liquidatore in Cremona (CR), P.zza S. Abbondio, n. 1, tutti gli offerenti precedentemente ammessi e tutti i soggetti che hanno presentato offerte migliorative ammesse, saranno invitati ad effettuare una gara competitiva sull'offerta migliore ricevuta dalla procedura, con le modalità sopra indicate. Al termine di tale gara, verrà individuato l'aggiudicatario definitivo.

L'offerente non aggiudicatario avrà in restituzione la cauzione.

Sarà in ogni caso facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita nel caso di prezzo non ritenuto congruo.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni **dall'aggiudicazione definitiva**, dovrà depositare presso lo Studio del liquidatore Dott.ssa Martina Ungari in Cremona, P.zza S. Abbondio, n. 1, il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato **“Piano del consumatore 2/2022-Tribunale di Cremona”**, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione (la quale verrà così

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studiungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

definitivamente acquisita all'attivo della procedura) e di pagare eventualmente la differenza di cui alla seconda parte del 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

Il trasferimento avrà luogo, dopo l'integrale versamento del prezzo e del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario, comprendendo in quest'ultime le spese di registrazione del decreto del Giudice che ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli verrà effettuata dal Notaio contestualmente all'atto di vendita.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo studio notarile indicato dall'aggiudicatario; come già indicato, le competenze dovute al suddetto Notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario il quale in sede di atto provvederà al relativo pagamento.

PUBBLICITÀ, INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul settimanale Freepress Tribunale di Cremona, sul Newspaper aste dedicato al Tribunale di Cremona ed allegato sui siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it,

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.trovocasa.it, www.trovoaste.it,
immobiliare.it, idealista.it .

Nei suddetti siti verranno evidenziate le condizioni generali di gara e verrà messa a disposizione copia della perizia di stima dei beni oggetto di cessione e copia del presente bando di vendita. La relazione di stima, potrà essere ottenuta visitando i citati siti Internet, ovvero contattando il liquidatore stesso. Infine il liquidatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità; provvederà altresì a notificare copia del presente bando ai creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di privilegio.

DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti al liquidatore tramite P.E.C. all'indirizzo sov.2.2022cremona@pec-composizionecrisi.it o al numero telefonico 0372/751261.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge. Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare.

Si precisa che l'acquisto degli immobili oggetto del presente bando è da intendersi effettuato come segue: *“visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione”*.

Sino al momento del perfezionamento della cessione, la procedura si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara, senza che gli offerenti possano per

P.zza S. Abbondio, 1 – 26100 Cremona - Tel.: 0372/751261

Mail: martina@studioungari.it - PEC: martina.ungari@commercialisticr.it

C.F.: NGR MTN 86A59 D150E - P.IVA: 01551950197



Dott.ssa Martina Ungari

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cremona

tale motivo avanzare nei confronti del sovraindebitato o dal liquidatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

Gli Organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Cremona, li 20/02/2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Martina Ungari



PIANO DEL CONSUMATORE R.G. N. 2/2022
TRIBUNALE DI CREMONA

IL LIQUIDATORE
Dott. ssa Martina Ungari

L'ASPIRANTE ACQUIRENTE
