

TRIBUNALE DI CREMONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 208/2024 R.G.E. - Giudice dell'Esecuzione:
G.O.P. Avv. Claudia Calubini

* * *

AVVISO DI VENDITA di IMMOBILI (II^ Esperimento)

Il sottoscritto *Severgnini Avvocato Marco* con studio in Crema (CR), Via Porzi n. 7, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 03.10.2025:

- Viste le linee guida dell'intestata A.G. 19-20.01.2016 in merito alla normativa in materia;
- Visto il provvedimento dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Cremona in data 20.07.2016 contenente le disposizioni inerenti prassi e modalità di pubblicità delle vendite degli immobili di tutte le procedure in delega a far data dal mese di settembre 2016;
- Visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Cremona in data 29.10.2018 contenente ulteriori disposizioni inerenti prassi e modalità di pubblicità delle vendite degli immobili di tutte le procedure in delega a far data dal 1 novembre 2018;
- Dato atto che l'importo a titolo di fondo spese veniva versato sul c/c della procedura in data 18.09.2025;
- Visto il provvedimento del Tribunale di Cremona in data 10.12.2021 contenente "Nuove disposizioni avvisi vendita" relativamente alle modalità di versamento della cauzione nelle offerte cartacee, di presentazione delle offerte da parte delle società nonché delle offerte a mezzo di procuratore speciale;
- Dato atto che le vendite senza incanto del 11.02.2026 e 02.03.2026 sono risultate infruttuose per mancanza di offerte;
- Visti gli artt. 591 e 591 bis c.p.c.;

avvisa che

il giorno **16 Giugno 2026**

alle ore 15.30 per il Lotto 4

alle ore 17.00 per il Lotto 20

nel suo Studio in Crema (CR), Via Porzi, n. 7 - piano 1 - si procederà alla

vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista

della proprietà degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto notificato in data 20.11.2024, ad istanza del creditore procedente, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in due lotti, con modalità telematica sincrona mista.
2. In forza della relazione di stima, il prezzo base dei singoli lotti è il seguente:

LOTTO 4: Prezzo base € 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 20: Prezzo base € 71.700,00 (settantunomilasettecento/00)

In caso di offerta di partecipazione analogica

3. La/e offerta/e di acquisto dovrà/anno essere presentata/e in busta chiusa in Crema (CR), Via Porzi n. 7 presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Marco Severgnini, previo appuntamento telefonico (tel. 0373/80660) entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la vendita a pena di inefficacia.
4. La/e dichiarazione/ di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, dovrà/anno contenere l'indicazione del prezzo offerto, con avvertimento che lo stesso non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo qui sopra stabilito per ciascun Lotto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, nonché le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale e in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il professionista delegato, mandato notarile nel termine di legge. 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 una legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere, in capo all'aggiudicatario, di comunicare eventuali variazioni successive

all'aggiudicazione. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta è irrevocabile.

LOTTO 4: Prezzo base € 9.750,00 - Offerta minima € 7.312,50.

LOTTO 20: Prezzo base € 71.700,00 - Offerta minima € 53.775,00.

5. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo dagli stessi proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso da un istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), così intestato "Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208/2024 R.G.E.". L'errata intestazione dell'assegno circolare, o dell'assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o del vaglia postale circolare (colore rosa) comporterà l'inefficacia dell'offerta. Detto assegno circolare o Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena inefficacia della stessa.

In caso di offerta di partecipazione telematica

6. La/e offerta/e di acquisto telematica/che dovrà/anno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015, n. 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. La presentazione dell'offerta di partecipazione telematica implica la integrale conoscenza e l'accettazione incondizionata del D.M. n. 32/2015 e del Manuale Utente. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., onde scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che, 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. Nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere utilizzata la casella di posta elettronica certificata indicata nella visura camerale. Il presentatore dell'offerta telematica, pertanto, potrà essere unicamente l'offerente, ovvero, in alternativa, uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. La casella di posta elettronica certificata sarà utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

La/e dichiarazione/i di offerta dovranno essere depositate telematicamente **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.** La/e offerta/e telematica/che si intenderà/anno tempestivamente depositata/e se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta

certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

La/e offerta/e di acquisto telematica/che dovrà/anno contenere tutti i dati indicati nel precedente punto 4, e, in ogni caso, tutti quelli richiesti dal Modulo ministeriale "Offerta Telematica", ivi compresa, in caso di offerente-persona-fisica, la dichiarazione sottoscritta digitalmente di titolarità della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che anche l'offerta telematica dovrà essere in regola con il pagamento dell'imposta di bollo, da effettuarsi mediante il pagamento del bollo digitale di € 16,00. In difetto di tale adempimento, verrà azionata apposita procedura di recupero coatto, con applicazione delle conseguenti sanzioni.

Per le offerte telematiche, gli offerenti dovranno prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo dagli stessi proposto. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN IT98L0707656841000000242098**), ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Si avverte che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. All'uopo si ritiene opportuno invitare gli offerenti ad effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi antecedenti il termine ultimo di presentazione dell'offerta, con obbligo di indicare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione per la eventuale restituzione della stessa.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo posta elettronica certificata. Quando l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate le quote di partecipazione e 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 rilasciata nelle forme dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata (notarile) e può essere allegata anche come copia per immagine.

7. Il gestore incaricato della vendita telematica è AstaLegale.net, tramite il portale www.spazioaste.it. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. I codici di accesso permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'autente all'interno del portale www.spazioaste.it. Detti codici verranno inviati dal gestore all'indirizzo di posta elettronica certificata del presentatore indicato sul

modulo di presentazione dell'offerta inviato al Ministero di Giustizia, non appena rese disponibili al gestore medesimo. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli e/o divulgarli a terzi.

Svolgimento dell'asta

8. Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica sincrona mista.
9. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche in data 16 Giugno 2026, alle ore 15.30 per il Lotto 4 - alle ore 17.00 per il Lotto 20 (giorno rispettivamente successivo a quello fissato per presentare le offerte), alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega (nei casi e modi consentiti *ex lege*) presso lo studio del delegato avvocato Marco Severgnini, in Crema (CR) - Via Porzi, n. 7, ove si svolgerà la riunione per deliberare *ex art. 572 C.p.c.* sulla/e offerta/e, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c..
10. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - 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 sopra stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione;
 - 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 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 siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
 - Le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per il Lotto 4 e € 2.000,00 per il Lotto 20.

- Allorchè siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 573 c.p.c..
- il delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita;
- dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente, ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) a coloro che non siano aggiudicatari;

11. Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (NON soggetto a sospensione feriale), ovvero nel termine più breve eventualmente indicato dall'offerente nella offerta di partecipazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, oltre accessori e spese, dedotta la cauzione, depositare la documentazione comprovante il predetto versamento e l'eventuale differenza sul prezzo di aggiudicazione presso l'avvocato delegato, nonché in ogni caso, entro il medesimo termine di 120 giorni, versare all'avvocato delegato medesimo importo a titolo di IVA (nella misura del 22%) nonché le spese di trasferimento nella misura indicativa del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati come al punto 5. e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ovvero mediante distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura. Nel caso di versamento mediante bonifico bancario (**IBAN IT98L0707656841000000242098**) dovranno essere depositate presso il Professionista Delegato e la Cancelleria le quietanze dell'avvenuta operazione bancaria, avendo cura che l'accredito della somma sul c/c della procedura avvenga sempre entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine più breve eventualmente indicato dall'offerente nella offerta di partecipazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, 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.

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

Se il 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.).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita -ex art. 179 Disp. Att. c.p.c. e art. 2, D.M. 15.10.2015, n. 227 e come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, III sez. civ., con sentenza n. 711 del 19.1.2010-, che verranno liquidate dal Giudice nella esatta debenza e di cui verrà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca -Cr-, Via Vittorio Veneto, n. 4 - Tel. 0373/80250, Telefax 0373/82039, e-mail: ivgcrema@astagiudiziaria.com); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione all'avvocato delegato.

Si avverte che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, 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, c.p.c., l'esonerazione 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 .

* * *

avente ad oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 6, deposito ubicato al piano terra, con ingresso attualmente tramite cancellino, area esterna e portico del subalterno 548 al civico 6. Allo stato attuale il subalterno 549 gode di servitù attiva per l'accesso all'unità immobiliare, in quanto non è stato ancora realizzato il cancellino d'ingresso autonomo della suddetta unità. La servitù verrà meno nel momento in cui tale opera

sarà eseguita. L'unità è composta da una stanza, disimpegno, un bagno, porzione di portico esterna ed area esclusiva. Il deposito non è completamente ultimato in quanto manca della posa dei sanitari, delle porte interne, del quadro elettrico, della pavimentazione interna e dei radiatori. Il fatto che un locale a destinazione deposito sia "allacciato" all'impianto centralizzato rappresenta un'anomalia, nella Regione Lombardia i depositi, cantine, etc. non possono essere riscaldati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

deposito foglio 3 part. 243 sub. 549 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq 25 - sup. mq 29 - piano T.

CONFINI CATASTALI

Da nord in senso orario.

Deposito: mapp. 243 sub. 548, mapp. 243 sub. 550, mapp. 243 sub. 503.

APE - Il compendio immobiliare risulta essere esente dall'obbligo di predisposizione e dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, per la destinazione d'uso deposito.

REGOLARITA' CATASTALE

Deposito sostanzialmente conforme, non è indicata nella scheda catastale una leggera sporgenza nella parete nord-ovest del soggiorno, ininfluenza ai fini della rendita.

REGOLARITA' URBANISTICA

Deposito sostanzialmente conforme, non è indicata una leggera sporgenza nella parete nord-ovest del soggiorno.

Il deposito, non essendo ultimato, non dispone del certificato di agibilità.

I beni sono liberi.

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato: dalla documentazione condominiale reperita si individuano 15,26 millesimi di proprietà per il deposito.

Al sopralluogo effettuato non è stata riscontrata la presenza di rifiuti.

LOTTO 20

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Chieve (CR), Via S. Rocco 32, 34, negozio ubicato al piano terra, con ingresso dal portico comune prospiciente la via S. Rocco, oppure dal vano scala comune di cui al civico 3 di Piazza Don Lino Zambonelli.

L'unità attuale, che deriva dall'unione di due negozi progettati inizialmente separati, è composta da un ampio locale principale che è stato suddiviso internamente con pareti mobili che non arrivano al soffitto, due disimpegni e due bagni.

Nella Piazza Don Lino Zambonelli è ubicato il posto auto scoperto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

negozio foglio 3 part. 243 sub. 571 - cat. C/1 - cl. 2 - vani 70 - sup. mq 81 - piano T.
Posto auto scoperto foglio 3 part. 243 sub. 514 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq 22, sup.
mq 22, piano T.

CONFINI CATASTALI

Da nord in senso orario.

Negozio: mapp. 572, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 509, portico comune
mapp. 243 sub. 501.

Posto auto scoperto: mapp. 243 sub. 503, mapp. 1127, mapp. 243 sub. 513.

Classe Energetica A1 - EP gl. nren 291,58 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900004225

Validità fino al 31/8/2035

REGOLARITA' CATASTALE

Negozio sostanzialmente conforme (non indicate pareti mobili interne).

Posto auto scoperto sostanzialmente conforme.

REGOLARITA' URBANISTICA

Negozio sostanzialmente conforme (le pareti mobili verranno rimosse al termine della
locazione).

L'unità dispone del certificato di agibilità.

Posto auto scoperto sostanzialmente conforme.

I beni sono utilizzati da conduttore per effetto di contratto di locazione, opponibile alla
procedura.

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato: dalla
documentazione condominiale reperita si individuano 38,29 millesimi di proprietà per
il negozio, n.d. i millesimi per il posto auto scoperto. N.B. Nelle tabelle millesimali si
riscontra che i millesimi riferiti al negozio comprendono anche i depositi ai subb. 572
e 573 che andranno scorporati in quanto assegnati in lotti differenti.

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti.

* * *

Informazioni comuni a ciascun Lotto

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita Notaio Confalonieri Andrea del 31 agosto 2007 repertorio n.
12516/5468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi
in data 4 settembre 2007 al numero di registro generale 21079 e numero di registro
particolare 10750.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Da un accesso agli atti del Comune di Chieve (CR), si evidenzia quanto segue:

- a. Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale, rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata tra *** e il Comune di Chieve;
- b. Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato "Proprietà **", rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata tra il sig. ** e il Comune di Chieve che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- c. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante *** per la "ristrutturazione in piano di recupero";
- d. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante *** "completamento lavori di cui alla D.L.A. n. 7926 del 15/11/2007 e variante piano terra per cambio parziale destinazione d'uso da abitazione a negozio/studio con reperimento standard di p.p. in loco";
- e. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1112 del 24/02/2012, dichiarante *** per "variante finale al piano di recupero denominato "Proprietà ****" per modifiche generali non sostanziali e reperimento spazi di uso comune necessari per attività di affitto "alloggi protetti per anziani autosufficienti" DGR Lombardia n. 8/11497 del 17/03/2010";
- f. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3062 del 22/04/2013, dichiarante *** per la "variante al piano di recupero denominato "Proprietà **" per cambio d'uso funzionale senza opere edilizie locali ad uso comune che vengono trasformati in depositi accessori residenziali, modifiche interne per realizzazione scala interna di collegamento del negozio n. 1 con il deposito n. 1 al piano sottostante, rettifica delle superfici dei depositi n. 1 e 2 al piano interrato per mancata realizzazione di divisorio con conseguente recupero volume tecnico sottostante il porticato prospiciente la via San Rocco ...";
- g. Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3073 e 3072 del 24/04/2013 sottoscritto da *** Legale Rappr. Della *** che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- h. Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato alla ***, con elaborato planimetrico allegato alla richiesta di agibilità, prot. n. 5298 del 15/08/2015.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Dalla relazione di stima, redatta dall'esperto, Geom. Bruno Zambellini di Crema (CR), risulta tra l'altro, quanto segue.

Sussiste servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di cortile comune di cui alla particella 243 sub. 501 e dell'androne contiguo di cui alla particella 243 sub. 505 a

favore della particella 572 ed esiste a carico della particella 572 ed a favore del complesso condominiale di cui alla particella 243, servitù di mantenimento delle bocche di lupo realizzate su detta proprietà alla particella 572 e di mantenimento delle strutture e dei sottoservizi (fognatura e rete gas) sottostanti detta particella 572 a favore dell'intero complesso condominiale.

Si dà, inoltre, atto che esistono con le altre unità del complesso immobiliare, per effetto della strutturazione dei luoghi come realizzata dal costruttore, reciproche servitù di passaggio tubazioni per l'allaccio di luce, acqua, gas, telefono e fognatura.

I beni sono ricompresi nel Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Chieve in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 537 del segretario comunale di detto Comune, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 5 novembre 2001 ai nn. 17945 di registro generale e 10869 di registro particolare e dalla convenzione edilizia di variante del piano di recupero U.M.I. "B" denominato "proprietà ***" ai sensi della L.R. 19/92, del D.P.R. 380/01 ed della L.R. 12/2001, stipulata con il medesimo Comune in data 31 gennaio 2006 repertorio n. 665 del segretario comunale, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 15 febbraio 2006 ai n. 3376 di registro generale e 1844 di registro particolare.

Si richiama espressamente, per quanto qui non trascritto e per quanto ancora di validità, tutto quanto contenuto e richiamato nelle convenzioni qui sopra menzionate, negli atti di provenienza, nella relazione di stima e relativi allegati e nell'ordinanza di vendita delegata, che gli offerenti, con la presentazione dell'offerta, dichiarano di conoscere ed accettare incondizionatamente.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e sue succo modifiche e 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto

conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati cancellazione a cura e spese della procedura; sono carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la vendita.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 28 Febbraio 1985, n. 47, al D.P.R. 6.6.2001, n. 378 e 380 e al Decreto legge 30 Settembre 2003, n. 269 e succo modo e integrazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (Cr), Via Vittorio Veneto, n. 4 - Tel. 0373/80250, Telefax 0373/82039, e-mail: ivycrema@astagiudiziaria.com è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare gratuitamente l'immobile in giorni e orari da concordare. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione.

Questo avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (istituito dall'art. 13, comma 1, lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132), nonché pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, per una sola volta, sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.portaleaste.com www.asteimmobilit.it www.astalegale.net www.publiconline.it ove sarà pubblicata anche la relazione di stima. Un estratto di questo avviso sarà, altresì, pubblicato per estratto su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Il sottoscritto avvocato avvisa altresì che tutte le altre attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, ivi compreso l'atto di provenienza, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e di cui al D 32/2015 e al Manuale Utente.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio

Legale Avv. Marco Severgnini, Via Porzi n. 7 - 26013 Crema (CR) – Telefono
0373/80660 Telefax: 0373/223572], oppure dalla Cancelleria del Tribunale di
Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del
debitore, oppure consultando siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it
www.portaleaste.com www.asteimmobilit.it www.astalegale.net
www.publicomonline.it

Crema, li 03 Marzo 2026

Il Professionista Delegato

Severgnini Avv. Marco

