

AVV. CLARA FEROLDI
Via S. Jacini n. 7
26100 CREMONA
Tel: 3480309482 Fax: 0372-1960240
E-mail: claraferoldi@gmail.com
Pec: avvclaraferoldi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.121/2024 a cui è riunita la 12/2026 R.G.E.

G.O.P. Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Claudia Calubini**

Promossa da

ENPAPI – ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA DELLA PROFESSIONE INFERMIERISTICA, con sede legale in Roma, Via Alessandro Farnese, n. 3 C.F. 97151870587, rappresentata e difesa, anche disgiuntamente dagli avv.ti Daniele Gewronzi e Giacinto Di Donato, giusta procura generale, elett. domti presso l'Avv. Francesca Piacentini in Cremona, Piazza Stradivari, n. 12, indirizzi pec danielegeronzi@ordineavvocatiroma.org, giacintodidonato@ordineavvocatiroma.org e avvfrancescapiacentini@cnf.it,

- creditrice procedente -

contro

(OMISSIS), - eseguita -

con l'intervento di

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA (già Credit Agricole Cariparma Spa), con sede legale in Parma, Via Università n. 1, C.F. 02113530245, P. IVA 02886650346, aderente al Gruppo IVA Credit Agricole Italia ed al fondo Interbancario di tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435, la quale agisce per il tramite della sua mandataria INTRUM ITALY SPA, con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova, n. 19, C.F e P.. IVA 10311000961, con l'avv. Paolo Damini, con studio in Parma, Via G. Verdi, n. 9, indirizzo pec p.damini@cnfpec.it

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (I Esperimento)

Il sottoscritto **Avv. Clara Feroldi** con studio in Cremona, Via Jacini, n. 7,

-è stato delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 16.03.2026, comunicata in pari data

- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

avvisa

che il **17.07.2026** nel suo Studio in Cremona, Via Jacini, n. 7 **alle ore 15,00 per il lotto unico in vendita**, piano terra per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

vendita senza incanto

degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto notificato in data 11.06.2024 e con atto notificato in data 03.01.2026, ad istanza di Enpapi, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in unico lotto villetta a schiera sita in Sesto ed Uniti (CR), Viale Ettore Sacchi, n. 2/a.

2. Il prezzo base d'asta è di € 95.489,42= (novantacinquemilaquattrocentottantanove virgola quarantadue);

3. La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista - le domande di partecipazione alla vendita possono essere presentate sia telematicamente, sia mediante deposito della busta cartacea. Il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.

L'offerta é irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata.

Domanda di partecipazione analogica

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa** presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita, avv. Clara Feroldi, con studio in Cremona, Via Jacini, n. 7, **dal lunedì al venerdì, previo appuntamento, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita** a pena di inefficacia. La dichiarazione di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito e pertanto se è inferiore ad € 71.617,07 e dovrà contenere 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.). L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle

agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. 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 un 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri e 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 dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà 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. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso da un istituto e così intestato "**Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.121/2024**" oppure assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), così intestato "**Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.121/2024**". Detto assegno/vaglia postale circolare deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa. L'offerente indicherà, altresì, il termine di versamento del saldo prezzo (con indicazione del giorno del calendario), come richiesto per l'offerta telematica.

Domanda di partecipazione telematica

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 pubbliche del Ministero della Giustizia sezione FAQ.

Il gestore incaricato della vendita telematica è Astalegale.net e il Portale è www.spazioaste.it. L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel Portale predetto, www.spazioaste.it. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art.579 c.p.c.

Anche l'offerta telematica dovrà essere in regola con l'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di €16,00; l'offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni. La dichiarazione di offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito e pertanto se è inferiore ad € 71.617,07

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

L'offerta dovrà contenere tutti i dati indicati sopra nell'offerta cartacea, 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. L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. 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 un 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri e 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 dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà 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 e comunque tutti quelli richiesti dal modulo ministeriale "offerta telematica".

L'offerta dovrà contenere l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; 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.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura 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; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa; le coordinate bancarie per effettuare il bonifico della cauzione sono: Banca Popolare di Sondrio – Filiale n. 189 di Cremona, Via Dante n. 149/A, conto corrente intestato a "Procedura esecutiva immobiliare n. 121/2024 Trib. Cremona" **IBAN IT23I056961140000011454X43** ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di 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

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

4. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. 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 un invito a connettersi al proprio portale. 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 inammissibile 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 previsto, il mancato deposito della fideiussione.

In caso di un'unica offerta (art.572 c.p.c.) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata

Qualora siano presenti più offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€3.000,00**; allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Sono salve le disposizioni di cui all'art. 573 cpc: se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile sopra indicato, non si fa luogo alla vendita, ma si procede 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 del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara, è inferiore al valore dell'immobile indicato, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

1. Art. 572 c.p.c. - Offerta unica - Art. 573 c.p.c. - Offerte multiple

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione) ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. cpc sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc. Il consenso deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

5. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo – che deve essere al netto delle spese bancarie - e le spese di trasferimento nella misura del 15%, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva Banca Popolare di Sondrio – Filiale n. 189 di Cremona, Via Dante n. 149/A, conto corrente intestato a “Procedura esecutiva immobiliare n. 121/2024 Trib. Cremona” **IBAN IT23I056961140000011454X43**; oppure, se nella procedura è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, dovrà essere versato direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art.587 cpc. Il termine suddetto per il saldo prezzo, alla luce della Sentenza n. 18421/2022 della Corte di Cassazione, non è soggetto a sospensione feriale. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta

- Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 7 D.M., 25.05.1999, n. 313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n. 711, oltre a quelle

relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura; detto importo indicativo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento; l'importo delle spese successive alla vendita, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice e ne verrà data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario o assegnatario.

- L'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art.585 c.p.c. (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie srl, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, tel.0372/20200- 800347 - fax0372.458077, e-mail: info@ivgcremona.it; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione/richiesta all'avvocato delegato.

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

- Si avverte, altresì, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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'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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (così intendendosi che entro il 120° giorno deve risultare l'accredito della somma sul conto corrente della procedura), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello

dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 cpc).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in vendita, sito in Sesto ed Uniti (CR), Viale Ettore Sacchi, n. 2/a, consiste in una villetta a schiera di due piani fuori terra con area esterna retrostante, costruita nei primi anni 2000. Il box auto è sito in Sesto ed Uniti, Via Alessandro Manzoni. L'abitazione è composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed accesso al vano scale con portico sul giardino antistante. Al piano primo si trovano il disimpegno centrale, tre camere da letto ed un accessorio, un bagno ed il balcone verso il portico retrostante. Gli intonaci esterni sono in buone condizioni, mentre l'interno dell'abitazione presenta discrete finiture e serramenti in legno con vetrocamera e persiane esterne.

Spese condominiali. I beni in vendita non sono parte di un condominio.

Stato di occupazione. l'immobile di trova libero da persone e cose.

ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto all'attuale proprietà per atto di compravendita Notaio Antonioli Roberto del 28.09.2009, Rep n. 54071/12922, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05.10.2009 ai nn. 8705/5261

Dati Catastali

Abitazione: Fg. 14 particella 287 sub. 510, graffato con particella 558, Cat. A/2, Cl 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 140 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale € 268,56, Via Ettore Sacchi, n. 2/a, piano T-1.

Box auto: Fg. 14, particella 287 sub. 509, Cat. C/6, Cl 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita catastale € 26,44, Via Alessandro Manzoni, piano T.

Confini: l'immobile è circondato da terreni di proprietà di terzi.

dell'abitazione: area comune al mappale 556, ad est altra abitazione ai mapp. 557, 287/512 e 287/511, a sud strada privata, ad ovest altra abitazione ai mapp. 287/506 e 555.

Del box auto: area comune al mappale 556, ad est altra abitazione ai mapp. 557, 287/512 e 287/511, a sud strada privata, ad ovest altra abitazione ai mapp. 287/506 e 555.

Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio:

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificato n. 1909500002825 registrato in data 18.06.2025 con validità sino al 18.06.2035 con indicazione di una prestazione energetica del fabbricato in classe "D", indice Eph di prestazione energetica per il riscaldamento EP gl, nren 137,69 kWh/mqa.

Licenze edilizie e riporto di eventuali abusi edilizi:

Il CTU, attraverso l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sesto ed Uniti ha reperito la seguente documentazione:

-Denuncia di Inizio Attività n. 5/05 prot. 1307 del 7.02.2005; la pratica prevede la ristrutturazione del barchessale esistente per la realizzazione di tre unità immobiliari.

-Denuncia di Inizio Attività n. 59/06 prot. N. 5871 del 6.06.2006.

Pratica edilizia in variante alla precedente del 2005. Costituisce l'ultimo titolo abilitativo presente in atti.

Dalla ricerca effettuata non si è reperito il certificato di Agibilità dell'immobile.

Il perito ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità edilizie:

piano terra: i locali cucina e soggiorno sono stati uniti in "open space", le superfici finestrate sono di dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato.

Piano primo: le superfici finestrate sono di dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato.

Per procedere alla regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per difformità prospettiche ed opere riconducibili alla categoria "manutenzione straordinaria".

Non essendo presenti ampliamenti volumetrici e data l'entità delle opere, il pagamento a titolo di oblazione avrà importo di € 1.032,00. Successivamente alla conclusione della procedura di sanatoria, ai fini della regolarizzazione, sarà necessario procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie srl, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, tel.0372/20200- 800347 - fax0372.458077, e-mail: info@ivgcremona.it, è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare 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. Recapiti: tel. tel.0372/20200- 800347 - su www.ivgcremona.it

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e 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 succ. modificazioni e integrazioni.

La presente vendita 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 o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non dichiarati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 cpc: 1) pubblicazione su "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 2) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 3) pubblicazione per estratto su il Newspaper aste Tribunale di Cremona.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, che 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 del 16.03.2026. La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale **Avv. Clara Feroldi** con studio in Cremona,

Via Jacini, n. 7, n. 2 - 26013 Cremona (CR) – Telefono: 3480309482 Fax: 0372-1960240 E-mail: claraferoldi@gmail.com oppure dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando il sito internet www.astalegale.net.

Cremona, li 08.04.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Clara Feroldi

