

AVVOCATO DANTE VERDELLI –
Via Ponte Furio, 16 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373 / 472824 Fax. 0373/387012
Cell. 328.4670353
Cod.Fisc. VRD DNT 75R05 D142B – Part. IVA 01358510194
E. mail: danteverdelli@libero.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 118/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **GOP** *Avv. Claudia Calubini*

Promossa da:

ORGANA SPV S.r.l. (e per essa **Intrum Italy s.p.a.**) C.F. e P.IVA 05277610266 con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, (cessionaria del credito di Intesa San Paolo s.p.a. – rappresentata da Intrum Italy S.p.a.) in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Severgnini del Foro di Cremona (PEC: marco.severgnini@crema.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Crema, via Porzi n. 7

Contro

* * *

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto *Avvocato Dante Verdelli* con studio in Crema, via Ponte Furio n. 16, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 28.04.2023, comunicata il 02.05.2023

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

Avvisa

che il giorno **17 luglio 2026 ore 15,30** nel suo Studio in Crema, via Ponte Furio n. 16 si procederà alla

vendita senza incanto con modalità sincrona mista

degli immobili di seguito descritti, pignorati ad istanza di ORGANA SPV S.r.l. secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1. La vendita avrà luogo per il LOTTO 6 con prezzo base pari ad Euro 10.800,00.= oltre IVA se dovuta come per legge**
- 2. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a ¼ del prezzo base. Rilancio minimo Euro 500,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: 2 minuti dall'ultima offerta).**

3. A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – 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 sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13.00 del 16 luglio 2026. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le **ore 13.00 del 16 luglio 2026**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un 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 anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2,

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

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

Si evidenzia che:

- **Il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell’asta;**
- **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;**
- **Ai fini della presentazione dell’offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l’offerente sia effettivamente titolare;**
- **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;**
- **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.**

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all’indirizzo gara_immobiliare@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.

A3 - CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo (da regolare con applicazione dell’apposita marca, attualmente pari a € 16,00), 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 partecipi all’udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenni, 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del 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;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o 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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. così come confermato e precisato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammessi alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

A4 - 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), 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).

NOTA: 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;
- 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 al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** emesso da un istituto o assegno banco posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Proc. Esecutiva Imm. n. 118/2022 R.G.E. Tribunale di Cremona", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^a comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea 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 cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, 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^a comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso BPER Banca S.p.a. con IBAN IT92M0538718549000049291377 intestato a "Proc. Esecutiva Imm. n. 118/2022 R.G.E. Tribunale di Cremona" con causale: "Versamento cauzione – Lotto n. 6 "; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
- 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 30 giorni dal deposito offerta) 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;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - 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.

A8 – 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 nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it).

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), 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 Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono

innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. Verserà presso l'avv. Dante Verdelli, avvocato delegato, entro detto termine il saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati a "Proc. Esecutiva Imm. n. 118/2022 R.G.E. Tribunale di Cremona"

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15/10/2015 n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario che l'istanza di cui al comma 6, art. 560 c.p.c., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo

5. Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue

modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

6. L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

7. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero**, sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona" in versione cartacea e digitale. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per il deposito delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni quarantacinque.

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

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione dell'intero complesso edilizio di cui è parte il LOTTO 6

L'unità immobiliare oggetto della stima è situata nel Comune di **Agnadello** Cascina Sant'Antonio civico 6/8 che si trova all'estrema periferia del capoluogo in zona agricola; il complesso della cascina Sant'Antonio è considerata una vera e propria frazione nel quale si trova l'antica chiesetta dedicata al Santo di impianto settecentesco oltre alla torre con caratteristiche di struttura difensiva.

Nella cascina Sant'Antonio l'attività agricola è completamente dismessa.

L'edificio è stato oggetto di un intervento di recupero è composto da **cinque** unità abitative (particella 5) con pertinenze comuni (androne cortile corsello e scala comune), da **n. 5** posti auto scoperti e da **n. una** unità immobiliare con categoria C/3 (mappale 89 unità crollata). *(Si precisa che in adiacenza al mappale 89 vi è l'area al mappale 133 come risulta dalla perizia integrativa sotto citata).*

E' localizzato in zona classificata nel PGT del comune di Agnadello "ambiti piani attuativi in corso di approvazione/realizzazione" e individuato nelle classi di appartenenza delle cascine "CLASSE 5" cascine conservate di notevole interesse storico o architettonico; normato all'art. 6 BIS e art. 7 delle NTA. L'art. 6 BIS detta le norme per i nuclei di antica formazione periferici, che coincidono generalmente con le zone classificate nel precedente PGT come zone B1; La classe "5", cascine di notevole interesse storico artistico, prevede che per il recupero di fabbricati non residenziali sia regolato da P.R., non sono consentite le attività elencate all'art. 5 punto b-c2-d3-d4 (attività primarie connesse all'attività agricola; attività secondarie produttive di artigianato, attività commerciali direzionali di medie dimensioni, attività direzionali commerciali per l'ingrosso.

Le unità immobiliari censite con il mappale 5 pur possedendo una rendita e categoria catastale non sono ultimate, sono prive di impianti (caldaia, terminali di erogazione del calore, frutti dell'impianto elettrico, sanitari, pavimenti e porte interne) – *ad eccezione di quanto di seguito specificato per il sub. 706* - inoltre dispongono del certificato di agibilità ottenuta con il silenzio assenso in seguito alla Domanda di rilascio del certificato di abitabilità in data 19.10.2011 prot. 6387.

Le unità immobiliari censite con il mappale 132 sono posti auto scoperti, ma non sono individuabili in loco perché il cortile è ricoperto da erba e arbusti.

Il mappale 89, è un corpo staccato con la corte comune alle altre unità immobiliari, è classificato catastalmente con la categoria C3 che fa riferimento ai laboratori e ai locali nei quali gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e di trasformazione di prodotti semilavorati finalizzati alla vendita. L'immobile è privo di copertura in quanto crollata, sono riconoscibili sole le parti murarie. Originariamente era composto da un piano terra ed un piano primo.

Le facciate esterne del complesso edilizio sono intonacate al civile e sono tinteggiate; la struttura portante è in muratura; i pilastri del porticato interno, prospiciente la corte, sono in mattoni faccia a vista e la copertura è con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

Nell'androne è localizzato un vano contatori delle unità immobiliari.

Dalla corte è possibile accedere ai vari appartamenti, quelli situati al piano terra dal portico esclusivo mentre quelli situati al piano primo si accede dal corsello comune e dalla scala comune che porta al ballatoio che per un tratto è di uso comune mentre per la parte prospiciente l'unità immobiliare posta in testa del fabbricato è di uso esclusivo.

Le pareti sono intonacate al civile, i solaio interpiano sono in legno.

Da quanto si desume dai certificati energetici in atti gli impianti di riscaldamento sono autonomi.

I serramenti sono in legno e dotati di oscuranti in legno a stecca aperta.

A lato dell'androne su strada è predisposta la sola cassetta del citofono.

Il porticato del piano terra ed il ballatoio del piano primo sono illuminati da lampade a parete (già posate).

Il porticato ed il ballatoio sono ricoperti da guano.

L'area esterna scoperta adibita a posti auto e cortile comune è ricoperta da erbacce e arbusti.

La zona non è servita ad acquedotto comunale; le unità immobiliari dispongono di pozzo idrico la cui autorizzazione è stata rilasciata dalla Provincia di Cremona in data 14.02.2012 prot. 19366 rif. Prot. 139923/11 Comune di Agnadello prot. 0001016 del 17.02.2012.

La zona non dispone di rete fognaria comunale a tal proposito si è ottenuta l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche negli strati superficiali del sottosuolo provincia di Cremona 24.04.2009 prot. 53101 Decreto 351 area 4 ambiente/ecol. Comune di Agnadello prot. 0003666 del 05.05.2009.

Le unità immobiliari, come si diceva non sono ultimate, sono prive di pavimentazione e dei rivestimenti, impianti (mancano i terminali dell'impianto di riscaldamento, caldaia, fruti dell'impianto elettrico, sanitari del bagno) non ci sono le porte interne (unica eccezione è l'unità immobiliare mappale 5 sub. 706 che è completata anche con elementi di arredo).

L'unità di cui al mappale 89 è crollata nelle sue strutture, sono riconoscibili i pilastri e parte della struttura muraria. In adiacenza a detto corpo di fabbrica vi è il mappale 133 del foglio 4 che è un'area ineditata in stato di abbandono.

Accessi: si accede alle unità immobiliari dalla strada attraverso un androne comune che dispone di un portone in legno su strada (portone fatiscente in quanto un'anta dello stesso è stata rimossa e si trovava a terra in fase di sopralluogo) e sul lato opposto dell'androne, prima di accedere alla corte, vi è un cancello in ferro.

Sul punto si veda la perizia redatta dall'Arch. Marinella Pedrini in data 10.02.2023 e successiva perizia integrativa redatta dall'Arch. Marinella Pedrini in data 05.06.2023. I fabbricati risultano liberi da persone e nella disponibilità del custode giudiziario.

Descrizione del LOTTO 6

In Comune di Agnadello Cascina Sant'Antonio civico 6/8:

- **L'unità immobiliare di cui al mappale 89 è crollata da tempo, sono riconoscibili in parte le strutture murarie.** Trattasi di un fabbricato fatiscente per il cui recupero è necessario eseguire la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime (opere da concordare con il Comune di Agnadello)
- **In adiacenza a detto corpo di fabbrica vi è il mappale 133 del foglio 4 che è un'area ineditata in stato di abbandono.**

Presenza di sostanza pericolose.

Non è stato possibile verificare la presenza di sostanze pericolose

Sul punto si veda la perizia redatta dall'Arch. Marinella Pedrini.

Diffornità catastali/Abusi edilizi/Pulizia

Come sopra descritto il mappale 89 è crollato nella copertura e non è agibile, è classificato al NCEU con categoria C/3. Il CTU non può variare la classificazione catastale (da C/3 a F/2 unità collabente) in quanto è necessaria una dichiarazione, una relazione tecnica, un rilievo fotografico, ma soprattutto una autocertificazione del proprietario rispetto alla

mancanza di allaccio ai servizi generali). Le unità collabenti sono quegli edifici che sono dei ruderi e non sono in grado di produrre reddito.

L'acquirente a seguito della sanatoria dovrà provvedere alla regolarizzazione.

Spese per la demolizione delle strutture e pulizia vegetazione, risultano quantificate presumibilmente in Euro 22.500,00 già valutato e detratto dal perito per la fissazione del prezzo base.

Le operazioni progettuali su detto edificio vanno preliminarmente concordate con il Comune di Agnadello in quanto inserito in un complesso di valenza storica, verificando gli eventuali vincoli urbanistici.

Sul punto si veda la perizia redatta dall'Arch. Marinella Pedrini.

Dati Catastali

Le unità immobiliare risultano site in Comune di **Agnadello** e attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, ufficio Provinciale-Territorio Servizi catastali come segue:

Il fabbricato C/3 crollato risulta censito al Catasto Fabbricati: Foglio 4 mappale 89 Piano T-1 categoria C/3 classe 1 consistenza mq. 235, dati di superficie mq. 171 R.C. € 339,83.

L'area adiacente inedita risulta censita al Catasto Terreni: Foglio 4 mappale 133, area, superficie mq. 85, Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Le parti comuni delle unità immobiliari sono così classificate:

Foglio 4 Mappale 5 subalterno 701 piano T Bene comune non censibile (androne, cortile e corsello) comune ai mappali 5 - 132 - 133 - 89.

Confini in senso orario

Confini dei mappali 89 e 133 in un sol corpo: Nord mappale 6; Sud-Est mappale 11 e 10; Nord-Ovest mappale 5/701; Sud-Ovest mappale 4.

Prestazione energetica

Anche per questa unità non è possibile redigere il certificato di prestazione energetica perché l'unità oltre a essere crollata è naturalmente priva di impianto.

Atto di provenienza

atto notarile di compravendita del Notaio Grimaldi Nicola in data 17 maggio 2006 al n. 16154/12293 di repertorio, registrato a Milano 5 il 24 maggio 2006 al n. 9081 serie 1T, trascritto a Lodi in data 27 maggio 2006 ai nn. 12537/7277.

* * *

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Marinella Pedrini, con studio in Soncino (CR) Via F.lli Scanzi n. 5 tel./fax 0374/85164

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie ed all'Asta s.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n.4, Tel. 0373 80250 - Fax 0373 82039 - E-mail ivgrema@asta.giudiziaria.com, è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile in giorni ed orari da concordare. Potrà altresì fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile ed alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione.

* * *

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 28/04/2023, comunicata il 02.05.2023, pubblicata sul predetto sito Internet. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nella relazione peritale integrativa e nei loro allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale Avv. Dante Verdelli – 26013 Crema (CR), via Ponte Furio n. 16 – Tel. 0373/472824 – cell. 3284670353] , oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore.

Crema li 22 aprile 2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Dante Verdelli)

