

**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 Civile**

Causa civile n.149/2025 R.G

Giudice: Dott. Enrico Luigi Calabrò

**Promossa da**

**EVOLVE SPV SRL**, società unipersonale, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, n. 1, capitale sociale € 10.000, codice fiscale e Partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di Treviso – Belluno 05156080268, rappresentata da **INTRUM ITALY SPA**, con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova, n. 19, capitale sociale € 600.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano – Monza-Brianza-Lodi 10311000961, partita IVA 10973410961, rappresentata e difesa dall'Avv. Valter Gentili ( C.F. GNT VTR 63P01 A794U), indirizzo PEC: valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it. con studio in Bergamo, via Sant'Antonino n. 20, del foro di Bergamo, giusta procura in calce all'atto di precetto in rinnovazione del 12.09.2023

**- creditrice procedente -**

**contro**

**OMISSIS – debitrice -**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (III Esperimento)**

Il sottoscritto **Avv. Clara Feroldi** con studio in Cremona, Via Jacini, n. 7, è stato delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Cremona con ordinanza in data 29.04.2025, comunicata in data 30.04.2025

- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista l'asta deserta (I esperimento) del 16.01.2026;
- Vista l'asta deserta (II esperimento) del 21.04.2026

**avvisa**

che il **17 luglio 2026 alle ore 16.00**, nel suo Studio in Cremona, Via Jacini, n. 7 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 il 30.10.2023 ad istanza di Evolve SPV Srl e per essa Intrum Italy Spa, dei quali è stata disposta la vendita con ordinanza del giudice del Tribunale di Cremona del 29.04.2025 resa nell'ambito del giudizio divisionale RG n. 149-2025 Tribunale di Cremona, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2. Il prezzo base d'asta del LOTTO è di € **94.668,75**=(Euro novantaquattromilaseicentosessantotto virgola settantacinque);

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 è 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 € 71.001,57 (euro settantunomilauno virgola cinquantasette) 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, 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, così intestato "**Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.149/2025**" oppure assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa). Detto assegno 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](http://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](http://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](http://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, aggravati e sanzioni.

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, 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 - sulle nuove coordinate bancarie a seguito di fusione tra la Banca Popolare di Sondrio e Bper Banca Spa - sono **IBAN IT89V0538711403000049460229 (BPER BANCA Spa, Filiale di Cremona, Via Dante n. 149/a)** 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 cpc.

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.

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.

5. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'avvocato delegato il prezzo e le spese di trasferimento, che saranno versati sul conto corrente intestato

alla procedura; 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 per il saldo prezzo, alla luce della Sentenza n. 18421/2022 della Corte di Cassazione, non è soggetto a sospensione feriale.

- 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 con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie, 20, 26100 Cremona CR, 037220200); 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. anticiclaggio) 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.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione**

Unità immobiliare sita in Comune di San Giovanni in Croce (CR), via Corte Guazzona, n. 5 ingresso principale (accesso carrabile e pedonale) o via Filanda n. 2 (ingresso secondario pedonale). Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo con locali accessori ed autorimessa. All'abitazione si accede direttamente dall'ingresso principale su via Corte Guazzona, n. 5 o dall'ingresso secondario pedonale su via Filanda n. 2. Edificio di tipo unifamiliare, caratterizzato da ampi spazi, interni ed esterni, costituito da tre piani fuori terra, confinante a nord con cortile interno (non di proprietà), a ovest e a sud con area di proprietà e ad est con altra unità immobiliare. Il nucleo più antico dell'immobile viene datato a metà del 1800, a cui si sono susseguiti diversi rimaneggiamenti ed aggiunte. Al piano terra è composto da cucina, soggiorno, salotto, un ripostiglio, il vano scala che conduce al piano superiore adiacente a quest'ultimo e diviso da un muro senza accesso diretto dalla casa, vi è un corridoio di collegamento tra i due cortili interni (di cui uno non di proprietà che permette) il solo passaggio per accedere all'ingresso di via Filanda, n. 2. A questo corridoio si accede direttamente dal cortile interno di proprietà. Al piano primo si trovano tre camere, un bagno ed un disimpegno; al piano secondo, tre locali adibiti a soffitta. All'esterno è presente una tettoia a copertura dell'attuale ingresso, otto locali accessori con funzione di ripostiglio/cantina (di cui 2 al piano primo), l'autorimessa ed il cortile/giardino. All'abitazione si accede tramite ingresso posto in cucina. Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura con mattoni pieni. Esternamente l'immobile risulta intonacato al civile e tinteggiato di colore bianco con segni di deterioramento. L'abitazione internamente presenta pavimentazioni in ceramica, legno e cotto. Le pareti della camera al piano terra sono rivestite di legno in tutta altezza. Le pareti del bagno sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di 200 cm, anche la cucina presenta un rivestimento su tutti i lati in ceramica fino all'altezza di 200 cm. Il bagno è completato da sanitari in porcellana bianca, le porte interne sono in legno o legno e vetro. I serramenti sono in legno alcuni dotati di doppi vetri ed esternamente ci sono tapparelle o imposte in legno.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, impianto televisivo con antenna parabolica, idraulico e idrico con acqua potabile, impianto fognario. Il riscaldamento degli ambienti avviene mediante stufe a legna posizionate in varie stanze. Alla soffitta si accede tramite una scala interna in legno ed è costituita da un pavimento in tavole di cotto e muratura in mattoni pieni. L'autorimessa, posta sul lato sud di proprietà in un corpo a sé stante, con portone metallico a due battenti. L'accesso all'autorimessa avviene tramite il cortile.

Superficie abitazione 286 mq., autorimessa 25 mq.

#### **Accesso.**

L'accesso carrabile e pedonale avviene direttamente dall'ingresso principale su via Corte Guazzona, n. 5 o dall'ingresso secondario pedonale su via Filanda n. 2.

#### **Demolizioni opere abusive**

Il perito estimatore segnala la necessità di procedere alla demolizione delle opere non sanabili e realizzate in assenza dei titoli abilitativi e le convenzioni necessarie (corpi accessori identificati al Fig. 7, ampp. 260 sub. 503 ed una porzione del sub. 502), con un costo indicato in perizia (pag. 18) in € 16.000,00, decurtati al valore stimato dell'immobile.

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare prima concesso in locazione, è stata rilasciata in data 30.09.2025. Nell'immobile vi sono alcuni arredi.

#### **Dati Catastali attuali**

Fig 7, mappale 259 sub. 502, graffato al mappale 318 sub. 501, 260 sub. 501, 261 sub. 501, 262 sub. 501, Via Corte Guazzona, n. 5, piano T-1-2, Cat. A/3, Classe 3, vani 10,00, superficie catastale totale 286 mq, rendita € 377,01;

Fig. 7, mappale 262 sub. 502, piano T-1, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 33,47;

Fig. 7, mappale 260 sub. 503, graffato al mappale 262 sub. 504, piano T, Cat. C/2, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 33,47;

Fig. 7, mappale 260 sub. 502, piano T, Cart. C/2, Classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 38,42;

Fig. 7, mappale 262 sub. 503, piano T, Cat. C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 61,97.

#### **Confini:**

In un sol corpo: A Nord al P.T., Via Corte Guazzona e ragioni di cui ai mappali 255, 256, 259 parte; al P. 1 e P.2, vuoto su mapp 255, 256 e ragioni di cui al mappale 259 parte;. Ad est al P.T. ragioni di cui ai mappali 259 parte e 263. Al piano 1 e piano 2, ragioni di cui al mappale 259 parte. A sud, al P.T. ragioni di cui ai mappali 241, 304. Al piano 1 e piano 2 vuoto sui mappali 260 sub. 501, 261 sub. 501, 262 sub. 501 e 304. Ad ovest, al P.T., ragioni di cui ai mappali 259 parte, 527, 241, 242. Al piano 1 e piano 2, ragioni di cui al mappale 259 parte e vuoto su mappale 318 sub. 501

### **ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'attuale proprietà per atto di donazione della quota di 2/6 con atto del 02.08.2013 notaio Galli Massimo di Cremona Rep. 24286, Racc. 9586, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio pubblicità Immobiliare il 2.08.2013 ai nn. 5839/4057. Quanto donato era pervenuto per successione per causa di morte presentata all'Ufficio del Registro sede di Casalmaggiore il 12.05.2000 al numero 42, volume 138, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4.07.2000 ai nn. 5161/3302. Si rileva atto di accettazione tacita eredità a rogito notaio Galli Massimo del 2.08.2013, Rep. 24286, Racc. 9586, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Cremona, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02.08.2013 ai nn. 5840/4058.

Per i restanti 4/6 la proprietà è pervenuta all'esecutata in forza della predetta accettazione tacita eredità a rogito notaio Galli Massimo del 2.08.2013, Rep. 24286, Racc. 9586, trascritto all'agenzia Delle Entrate di Cremona, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 2.08.2013 ai nn. 5840/4058

### **Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio:**

L'unità abitativa di cui al foglio 7, mappale 259 sub. 9 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificato n. 1909000007216 registrato in data 30.12.2016 con validità sino al 30.12.2026, con indicazione di una prestazione energetica globale del fabbricato in classe "F".

### **Licenze edilizie e riporto di eventuali abusi edilizi :**

L'immobile, edificato presumibilmente a metà del 1800, è stato oggetto negli anni di alcuni interventi e modificazioni. Dalle ricerche effettuate dal perito presso il Comune di San Giovanni in Croce, è emersa la seguente pratica edilizia riguardante l'abitazione ed autorimessa:

-C.E. n. 457 del 20.08.1979, Prot. 1869 rilasciata dal Comune di San Giovanni in Croce .  
Nell'atto notarile del Dott. Galli Massimo del 2.08.2013 rep. 24286, Racc. 9586, non vi è alcuna menzione di alcuna pratica edilizia.

**Abitabilità ed agibilità.** Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Giovanni in Croce da parte del perito estimatore, non sono emersi documenti riguardanti l'agibilità/abitabilità dell'immobile oggetto di vendita.

**Giudizio di regolarità/Docfa.** In fase di sopralluogo il tecnico estimatore, ha verificato che l'abitazione, i locali accessori e l'autorimessa, così come realizzati non presentano incongruenze rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di San Giovanni in Croce, presentata in data 11.12.2019 Prot. CR0061107. Il perito segnala che la planimetria catastale dell'attuale foglio 7, mappale 262 sub. 503 (C/6), corrisponde ancora alla vecchia scheda con i riferimenti al foglio 7, mappale 260 sub. 4 (C/6), è stato aggiornato quindi solo il tipo mappale e non anche quest'ultima planimetria.

#### **ABUSI**

Come già indicato nella parte descrittiva dell'immobile, il perito evidenzia quanto segue:

La C.E. n. 457 del 20.08.1979, Prot. 1869 riguarda la creazione di un bagno al P.1 e di un garage esterno. Le due planimetrie allegate rappresentano solamente i due locali oggetto di lavori, pertanto non è possibile stabilire la reale conformità dell'abitazione. Non sono presenti i locali accessori che vengono pertanto indicati come opere abusive. A seguito del colloquio con il tecnico Comunale, è emerso che sarà necessario demolire le opere non concessionate non sanabili e realizzate in assenza di titoli abilitativi e le necessarie convenzioni (corpi accessori identificati al Fg. 7, mapp. 260, sub. 503 ed una porzione del Fg. 7, mapp. 260 sub. 502).

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via Delle Industrie, n. 20, 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. 0372.20200.

\*\*\*\*\*

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](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://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 in versione cartacea e digitale.

\*\*\*

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 29.04.2025. 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, - 26100 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](http://www.astalegale.net).

Cremona, li 28.04.2026

Il Professionista Delegato

- Avv. Clara Feroldi -

