

TRIBUNALE DI CREMONA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 133/2022 cui è riunita la n. 176/2023 delegata, per le operazioni di vendita all'avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048 - mail anna.fecit@studiolegalefecit.it - Pec: avvannamariafecit@cnfpec.it)

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Annamaria Fecit, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n.3,
- vista l'ordinanza di delega 11 aprile 2025 del Giudice dell'Esecuzione;
- considerata l'asta del 13 gennaio 2026, andata deserta;
- considerata l'asta del 21 aprile 2026, andata deserta;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 17 LUGLIO 2026 ALLE ORE 14.30 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3, si procederà alla vendita senza incanto CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto
- 2) Il prezzo base è di euro 189.953,44;
il prezzo minimo è di euro 142.465,08;
i rilanci minimi sono di euro 4.000,00.
- 3) Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto possono depositare l'offerta in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato (vale a dire se è inferiore ad euro 142.465,08);
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sottoindicata (vale a

dire a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica). 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.

- Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche) dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo **studio del professionista delegato Avv. Annamaria Fecit in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c.p.c.) entro e non oltre le ore 13.00 del 16 LUGLIO 2026.**

Sulla busta devono essere indicati a pena di nullità dell'offerta soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. NON DEBBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELLA UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente;** l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI CREMONA PEI 133/2022"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà ai sensi dell'art. 582 c.p.c. dichiarare residenza od eleggere domicilio nel comune di Cremona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.;

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere:

* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".

* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 del 16 LUGLIO 2026.

L'offerta 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.

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

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.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 11 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato **TRIBUNALE DI CREMONA PEI 133/2022**, acceso presso CREDITO PADANO FILIALE DI SORESINA utilizzando **l'IBAN IT30K 08454 57180 0000**

0001 9706. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto **dovrà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- o I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- o La descrizione del bene;
- o L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- o La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto;
- o il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- o L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, 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.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- o Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- o copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;
- o Copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- o nel caso di offerta presentata da una società visura CCIAA dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta una dichiarazione in tal senso, nella quale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione. 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, da formalizzare innanzi al delegato entro il termine per il versamento del prezzo.

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona

mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 17 LUGLIO 2026 ALLE ORE 14,30** coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerte,** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà 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 di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento di € 4.000,00 ognuno.

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti, con modalità telematica, che non siano risultati aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

6) Versamento saldo prezzo

Posto che l'immobile è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10/09/1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendono avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41 comma 5 del decreto legislativo nominato, dovranno provvedere a versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo 385/1993, **nel termine di centoventi giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione**, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'istituto per

capitale, interesse e accessori (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al professionista delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma), nonché depositare nel medesimo termine, l'eventuale residuo prezzo e **l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, e suscettibile di eventuale adeguamento da parte del professionista delegato)** detratto l'importo per cauzione già versato, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (accesso presso Credito Padano - filiale di Soresina). Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito che sarà inserita a cura del Delegato nel fascicolo della procedura esecutiva. Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) comporta la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione, a titolo di multa, e la fissazione di nuovo incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire 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. **La mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione.**

Visto l'art. 560 cpc, si fa avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. cpc., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito

modulo fornito dallo stesso professionista. 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, cpc, 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.

7) 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, così come meglio descritto **nella perizia estimativa 10/10/2024 e integrazione del 18/02/2025 redatte dall'Arch. Viviana Elvira Pettenazzi**. Vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura del Professionista Delegato e a spese a carico della procedura.

Si segnala la presenza di provenienza donativa infraventennale dei beni oggetto di esecuzione.

8) Gli immobili posti in vendita non fanno parte di un edificio condominiale.

9) EDILIZIA ED URBANISTICA: L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, 5° comma, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Malagnino (CR), via Martiri della Libertà n. 19, **proprietà per la quota di 1/1 gravata da diritto di abitazione vitalizio di terzo sulla quota di 1/2 (un mezzo)**, di villa con giardino, autorimessa, piscina e locali accessori composta da due unità immobiliari abitative distinte, una posta al piano primo ed una al piano terra, internamente non realmente separate se non da porta doppia a vetri, e da un'unità immobiliare con destinazione autorimessa.

Nello specifico al piano terra sono presenti una unità residenziale autonoma di dimensioni medie, l'autorimessa con due posti auto e parte degli accessori (taverna, cantine e locale tecnico), direttamente collegati all'unità immobiliare principale posta al piano primo. Le due unità comunicano tra loro tramite una porta a vetri al piano terra e comunicano con l'autorimessa tramite un disimpegno ed una porta in legno (sempre al piano terra). Esternamente sono presenti un fabbricato con due locali accessori ad uso ripostiglio ed una piscina interrata.

L'immobile è dotato di un'area esterna verde di grandi dimensioni (circa 650 mq a verde per un totale di circa 980 mq) che circonda la casa su tre lati e da un ampio cortile pavimentato con accesso carraio.

Il fabbricato è costituito da:

a P.T.: unità mapp. 188/2: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio; unità mapp. 188/3: taverna, cantine, un disimpegno, locale caldaia e ripostiglio; unità mapp. 188/4: autorimessa con due posti auto;

a P.1.: unità mapp. 188/3: ingresso, ampio soggiorno open space aperto verso lo studio, tinello/sala pranzo, cucina, disimpegno che conduce alle due camere ed ai due bagni di cui uno con antibagno; su tutto il fronte est, un ampio balcone coperto, da cui si accede all'immobile;

esterni: due portici, una piscina, due locali ad uso ripostiglio, cortile e giardino.

Quanto qui posto in vendita risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Malagnino (CR):

- Fg 4 mapp. 188 sub 2 Cat. A/2 Classe 1 Vani 5,0 Superficie Catastale Totale 76 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq Rendita Euro 232,41 - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 19 piano: T;

- Fg 4 mapp. 188 sub 3 Cat. A/2 Classe 1 Vani 8,5 Superficie Catastale Totale 261 mq Totale escluse aree scoperte 252 mq, Rendita Euro 395,09 - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 19 piano: T-1;

- Fg 4 particella 188 sub 4 Cat. C/6 Classe 1 - 39 mq Superficie Catastale Totale 39 mq Rendita Euro 46,33 - VIA MARTIRI DELLA

LIBERTA' n. 19 piano: T.

Confini in un solo corpo:

a nord mapp. 184, ad est via Martiri della Libertà, a sud mapp. 191, a ovest mapp. 1017, 1021 e 1022.

Accessi: L'accesso all'abitazione al piano primo avviene dal cancello pedonale al civico 19, l'accesso all'unità al piano terra avviene dall'ingresso secondario pedonale/carraio e si accede dal lato nord della casa.

GIUDIZIO DI REGOLARITA' /DOCFA

In fase di sopralluogo l'esperto stimatore ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Cremona. Di seguito si riportano le difformità individuate (per le quali si rimanda comunque alla perizia):

a P.T.: unità mapp. 188/2:

. non è presente la porta di collegamento tra la cucina e disimpegno di ingresso, ma è stato realizzato un ampio arco in muratura per collegare i due ambienti;

. non è presente una tramezza di separazione tra il soggiorno e il disimpegno di ingresso;

unità mapp. 188/3:

. diversa distribuzione del locale caldaia e del ripostiglio, inoltre è presente una porta tra il locale caldaia e il disimpegno;

. presenza di due finestre cm 80x150 nei due locali cantina;

. diverso posizionamento dell'apertura e del muro di separazione tra i due locali cantina;

. presenza di due arredi fissi in muratura nei locali cantina;

. diversa rappresentazione della rampa di scale nel tratto iniziale;

a P.1.: unità mapp. 188/3:

. diversa distribuzione del bagno e dell'antibagno;

. risulta un'ampia apertura squadrata di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno al posto di una porta classica come invece rappresentato;

. la finestra del soggiorno lato nord è rappresentata in posizione errata;

esterni:

. non è rappresentata la tettoia presente sul prospetto nord;

. non è rappresentata la tettoia presente sul prospetto sud;

. in posizione sud-ovest, nel lotto è stata realizzata una piscina interrata con bordi di camminamento e doccia posta su un muro curvilineo in muratura, non riportata nella scheda catastale ma solo nell'estratto di mappa;

. diverso posizionamento del locale accessorio esterno;

. nella scheda catastale è rappresentata una "rientranza" con funzione di portico sul prospetto nord del muro perimetrale al P.T., in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare accatastata al Foglio 4 Particella 188 Sub. 2, la quale non è presente sul prospetto reale.

Si segnala, inoltre, che nelle visure e nelle planimetrie non è indicato il numero civico.

Dai colloqui intercorsi tra il perito ed il funzionario dell'Agenzia del Territorio è emerso che, trattandosi di lavori abusivi eseguiti, cioè in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prima di poter procedere con la pratica di variazione catastale è necessario che venga predisposta un'opportuna pratica di sanatoria edilizia da presentare presso il Comune nel quale è ubicato l'immobile. I costi per la redazione di pratica di sanatoria edilizia e catastale verranno indicati nel successivo paragrafo.

REGOLARITA' URBANISTICA

- Abitabilità e agibilità

E' presente il parere sanitario per il rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità, prot. USSL n.742/97 PB/cb, pos. Comune n. 780/92 del 19/02/1997 con esito favorevole.

- Abusi:

L'esperto riferisce di aver verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati all'ultima pratica presentata (prot. 58 del 10/01/1997). Tale pratica riguarda solamente le opere interne,

ma vengono segnalate anche difformità rilevate esternamente in rapporto alla C.E. n. 101 del 13.05.1981 prot. 499 e alla C.E. n. 147 del 02.12.1982 prot. 737 per le quali si rimanda direttamente all'elaborato peritale.

Sanabilità e costi:

L'Arch. Pettenazzi riferisce che le opere interne e le lievi modifiche ai prospetti (ampliamento di S.L.P. dovuta alla "chiusura" della loggia posta al P.T. e conseguente modifica del prospetto), e difformità minori, eseguite in assenza di pratiche edilizie debitamente autorizzate, a seguito del colloquio intercorso con il Tecnico Comunale di Malagnino, risultano comunque sanabili mediante la predisposizione di un Permesso di costruire in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa pari al doppio del costo di costruzione a cui andrà sommata la sanzione amministrativa prevista.

Per quanto riguarda invece l'autorimessa, la difformità rilevata nell'altezza del locale e nella presenza del riscaldamento risulta sanabile e quindi sarà necessario in primis rimuovere i corpi scaldanti presenti e realizzare una controsoffittatura per ripristinare lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 101/81, realizzando quindi un "nuovo soffitto" che riporti l'altezza interna dell'unità a 240 cm come previsto dalla normativa e come conteggiato negli oneri versati al Comune in fase di nuova costruzione.

Per quanto riguarda la piscina il perito riferisce, a seguito di colloquio con il Tecnico comunale, che non sia necessaria una convenzione con il confinante per la realizzazione della stessa ma che vada comunque sanata.

L'importo complessivo delle spese di sanatoria e dei vari oneri accessori comprensivo di spese tecniche e opere da realizzare per la regolarizzazione secondo l'esperto è stimabile in euro 14.900,00. Si rimanda per l'indicazione nel dettaglio sia delle difformità che dei costi di sanatoria alle pagine 14 e segg. della perizia.

STATO DI POSSESSO

È stato emesso ordine di liberazione nei confronti dell'esecutata; l'immobile rimane occupato dal coniuge titolare del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure, in alternativa, a mezzo e - mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, indicando necessariamente: numero RGE procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, unitamente alla perizia di stima e successiva integrazione redatte dall'Arch. Viviana Elvira Pettenazzi nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, gestiti dalla società ASTALEGALE.NET;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 27 aprile 2026

Avv. Annamaria Fecit