

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. n. 139/2025**  
Giudice dell'Esecuzione: **GOP Avv. Claudia Calubini**

**Promossa da**

**ANDOR SPV S.R.L., società unipersonale** con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, avente numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno 05428600265, iscritta al n. 485052 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione, rappresentata, in forza di procura del 20 dicembre 2023, autenticata dal Dott. Francesco Simoncini al n. 34297 Rep/23190 Racc., da **Intrum Italy S.p.A.** con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 10311000961, rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dall' Avv. Davide Sarina (C.F. SRNDVD79E17F205L) del Foro di Milano e con Studio in Milano (MI) Via Andrea Appiani 7, dall'Avv. Giulia Galati (C.F. GLTGLI85S49H501J) del Foro di Roma e con studio in Roma (RM) Via IV Novembre 149, , eleggendo domicilio presso lo studio presso lo studio dell'Avv. Marzia Avaldi, sito in Crema (CR) Piazza Marconi n. 1

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

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marazzi con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza emessa in data 16 marzo 2026, comunicata il giorno 20 marzo 2026

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

**avvisa**

che il giorno **martedì 21 luglio 2026 alle ore 15.00** presso lo studio della professionista delegata alla vendita, sito in Crema (CR), Via Cremona n. 42/A per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

**vendita senza incanto con modalità sincrona mista**

degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto del 15/07/2025 notificato ex art.143 c.p.c. alle parti in data 29/07/2025, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo **in un unico lotto**;
2. **Il prezzo base è pari a € 93.000,00 (euro novantatremila/00) e corrisponde al valore in vendita forzata indicato dal perito incaricato dal Tribunale della valutazione dell'immobile.**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo qui stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

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

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

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE**

**Domanda di partecipazione analogica**

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita**, a pena di inammissibilità, presso lo studio della professionista delegata alla

vendita, Dott.ssa Elena Marazzi, con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A, dal lunedì al venerdì, previo appuntamento da fissare telefonando al numero 0373/86474. Sulla busta dovranno essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita, senza nessun'altra indicazione (né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro devono essere apposti sulla busta).

La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente ed in carta da bollo legale (con apposizione, quindi, di una marca da bollo da € 16,00), dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, nonché le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale nonché la partita IVA in caso di società, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Inoltre:

- a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge; si rammenta che 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..
- b) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato e la cancelleria il mandato notarile nel termine di legge.
- c) 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 al momento del deposito della stessa.
- d) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- e) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'espressa dichiarazione di aver preso visione e accettazione del contenuto della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile oppure un vaglia postale non trasferibile intestato a **"P.E.I. RGE 139/2025 TRIBUNALE DI CREMONA"** di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. 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 D.M. 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. 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 suindicato.

L'offerta d'acquisto, unitamente ai relativi documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita**, seguendo le indicazioni riportate in questo avviso e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche.

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 non festivo antecedente a quello dell'asta.

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.

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.**

Ai sensi dell'art.571 c.p.c il presentatore dell'offerta telematica potrà 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., al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge.

Anche in caso di presentazione telematica, l'offerente è tenuto all'assolvimento dell'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di importo pari a € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. L'offerta priva di bollo sarà comunque considerata valida, ma l'offerente incorrerà in sanzioni ed aggravii oltre che all'eventuale recupero coatto.

L'offerta di acquisto dovrà contenere tutte le informazioni richieste nel modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, nonché i dati indicati sopra nell'offerta cartacea, ossia i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, 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. Inoltre:

- a) Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge; si rammenta che 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., che deve essere allegata all'offerta telematica.
- b) In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato e la cancelleria il mandato notarile nel termine di legge.
- c) 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 al momento del deposito della stessa.
- d) In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- e) In caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante **bonifico bancario con causale "versamento cauzione"** eseguito sul conto corrente intestato a **"P.E.I. RGE 139/2025 TRIBUNALE DI CREMONA" - IBAN IT 77 I 05387 18549 000049670144** - in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa. 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 ovvero di utilizzare un bonifico istantaneo. Una copia del bonifico dovrà essere allegata all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto.

Quando l'offerta è formulata da più persone, devono 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.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, avanti il Professionista Delegato. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita. A tal fine, il gestore della vendita telematica, almeno 30 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.

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.

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 inammissibili: le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte telematiche e analogiche inferiori di oltre un quarto il prezzo base di vendita; le offerte telematiche e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione o da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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 il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presenti più offerte (art. 573 c.p.c.) il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

In caso di adesione alla gara, la medesima si svolgerà con le seguenti modalità:

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00;
- trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente e, nel caso in cui le offerte siano tutte uguali, disporrà l'aggiudicazione in favore dell'offerente che (nel seguente ordine di criterio): avrà depositato la cauzione più alta; avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. 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.

Se il prezzo offerto all'esito della gara sopra indicata 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 a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditati tempestivamente, al netto degli oneri bancari, se inizialmente effettuati mediante bonifico bancario (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.

Il professionista delegato procederà alla redazione di verbale telematico delle operazioni di vendita.

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, stimate in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e soggette a successivo conguaglio, mediante due bonifici bancari eseguiti alle coordinate precedentemente indicate, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In ogni caso, se il saldo prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, o l'aggiudicatario non verserà anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, sarà considerato inadempimento ed il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa, disponendo quindi un nuovo incanto.

Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c..

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

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dal professionista 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.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario) le spese e gli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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, che sarà tenuto al pagamento, in caso di conguaglio rispetto a quanto già versato, entro 10 giorni dalla data della comunicazione da parte del Professionista Delegato.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene oggetto di vendita è un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Crema (CR) in Via Brescia n. 33/c.

Trattasi di abitazione semi-indipendente sviluppantesi su tre livelli cielo-terra (piano T-1-2) con antistante porzione di portico ed annessa area pertinenziale esclusiva adibita a cortile e giardino su cui insiste un corpo accessorio ad un piano fuori terra adibito a servizio igienico e locale rustico-ripostiglio, e più precisamente:

- abitazione semi-indipendente sviluppantesi su tre livelli, così composta: locale cucina-pranzo con antistante portico al piano terra - due camere, disimpegno e bagno al piano primo - due locali sottotetto e disimpegno al piano secondo, con annessa area pertinenziale esclusiva adibita a cortile e giardino (retrostante l'abitazione) su cui insiste un corpo accessorio ad un piano fuori terra adibito a servizio igienico e locale rustico-ripostiglio.

I tre piani dell'abitazione sono collegati tra loro da scala a chiocciola interna in ferro: è presente inoltre una scala comune con altra proprietà che collega i vari piani.

La suddetta porzione immobiliare ha diritto proporzionale sulle parti comuni del complesso plurifamiliare di cui fa parte (contesto con corte interna comune da cui si accede)

Il bene risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema come segue:

**Foglio 27 mapp.67 (graffato con mappale 74 e con mappale 100) sub.8, Via Brescia n.33/c, piano T-1-2, z.c.1, Cat. A/3, classe 1, vani 6,5, rendita euro 302,13**

**Per tutto quanto non esposto nel presente avviso si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Geom. Sabino Nufi di Crema (CR).**

### **CONFINI**

In unico corpo (abitazione, rustico e area di pertinenza) in base alla mappa catastale ed in linea di contorno, in senso orario da levate verso mezzodi: ragioni ai mappali 68, restante porzione del mappale 100, mappale 137 (cortile comune), restante porzione del mappale 100, mappale 73, mappale 66, mappale 22 e Canale Vacchelli.

### **ATTO DI PROVENIENZA**

La proprietà deriva dall'atto di compravendita del 15/11/2001 a rogito Notaio Dott. Daniele Manera di Soresina, repertorio n. 11418/1903, registrato a Soresina in data 27/11/2001 n.865 serie 1T e trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/11/2001 nn.19095/11508.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Bruno Zambellini con studio in Crema, prodotto in data 04/02/2026 ed identificato con codice 1903500008426, da cui si rileva che l'immobile ricade in classe energetica "F" 215,64 kWh/mq. anno.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il perito riferisce quanto segue:

- Regolarità catastale: riscontrate difformità che dovranno essere regolarizzate con denuncia di variazione e nuova planimetria, successivamente alla sanatoria edilizia.
- Regolarità urbanistica – edilizia: riscontrate opere eseguite in assenza di autorizzazioni e/o in difformità, che in parte potranno essere sanate (opere interne) mentre in parte dovranno essere demolite con ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità sono state dettagliatamente illustrate nella perizia di stima.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità, il perito ritiene che si dovrà procedere come segue:

- a) per l'abitazione:
  - presentazione di pratica in sanatoria per le difformità di carattere distributivo interno (sanabili) oltre che opere nei locali al piano terra e primo per soddisfare il rispetto dei rapporti aeroilluminanti; costo stimato (diritti comunali, spese tecniche professionali e varie) pari a € 4.500,00;
  - rimozione del controsoffitto realizzato nei locali al piano primo e rimozione WC al piano sottotetto (non sanabile - opere di ripristino dello stato dei luoghi): costo stimato pari a € 1.500,00;
- b) portichetto esterno sul retro abitazione: da demolire con ripristino dello stato dei luoghi, come già ordinato dal Comune con ingiunzione di demolizione in data 19/10/2011: costo stimato pari a € 1.000,00;
- c) per il corpo accessorio rustico con bagno: trattasi di ampliamento di superficie coperta non sanabile, realizzato altresì in assenza di autorizzazione e convenzione con i confinanti: si dovrà procedere alla parziale demolizione e ripristino dei luoghi come da sanatoria del 1988 costo stimato pari a € 3.000,00.

Pertanto, per la regolarizzazione delle difformità rilevate il perito quantifica un costo complessivo pari a € 10.000,00 che viene dedotto dal valore di mercato.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4 è stato nominato custode giudiziario del bene pignorato 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. 0373.80250.

-----

### **STATO DI OCCUPAZIONE E LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della perizia l'immobile risulta libero da persone.

Al riguardo si avverte che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come ultimo novellato, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Inoltre, il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.. Pertanto si avverte l'aggiudicatario **che ha la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione mediante apposita dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., l'esonero dell'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.** In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

#### **DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 c.c. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 c.c..

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficenze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

#### **PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso verrà pubblicizzato nei modi seguenti:

- 1) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

-----

La sottoscritta professionista delegata 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 dal professionista medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 16 marzo 2026.

Maggiori informazioni possono essere fornite l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4 – telefono: 0373.80250, dalla professionista delegata Dott.ssa Elena Marazzi con studio in Crema, Via Cremona n. 42/A – Telefono: 0373.86474 e-mail: [elena.studioascoli@gmail.com](mailto:elena.studioascoli@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).

Crema, 28 aprile 2026

La Professionista Delegata  
Dott.ssa Elena Marazzi

