R.G. n. 1388/2020

TRIBUNALE DI CREMONA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggi 24.6.2026 alle ore 12,00, innanzi al GOT dott. Giorgio Trotta, sono comparsi:
per
per
le parti insistono per la vendita del compendio oggetto di divisione;
è altresì presente l'avv. Francesca Piacentini in qualità di professionista delegato alla vendita;

Il GOT

vista l'ordinanza in data 1.6.2026 del giudice dott.ssa Antonia Gradi con la quale, rilevata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto della domanda di divisione (*in Trescore Cremasco (CR), via Magri n. 28, identificato catastalmente al fg. 4 mapp. 300 subb. 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6*) e a fronte dell'accordo dei condividenti, ne veniva disposta la vendita;

rilevato che con l'ordinanza in parola veniva nominato l'avv. Francesca Piacentini quale professionista delegato alla vendita;

considerato che anche alle cause relative a giudizi ordinari di scioglimento della comunione si applicano, in quanto compatibili, le norme previste per la vendita in sede di espropriazione immobiliare in base al richiamo contenuto nell'art. 788 cpc al disposto dell'art. 569 cpc e agli artt. 570 ss cpc;

letta la consulenza tecnica d'ufficio del geom. Pierluigi Belli;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità **telematica sincrona mista** alle condizioni riportate nella presente ordinanza;

* * *

DETERMINA

in favore del professionista delegato un **fondo spese di € 3.000,00** che pone a carico dei condividenti in solido, disponendo che il versamento avvenga entro trenta giorni dalla pronuncia dal presente provvedimento.

In caso di prossimo esaurimento del fondo spese, il professionista delegato riferirà prontamente al giudice, il quale provvederà a richiedere la necessaria integrazione ai condividenti.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8

Il professionista delegato dovrà provvedere *in primis* ad acquisire dalle parti condividenti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ciò anche al fine di verificare che in riferimento ai beni oggetto della domanda sussista la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc e che la domanda di scioglimento della comunione sia stata trascritta; in caso negativo solleciterà le parti affinché provvedano tanto alla sanatoria del difetto di continuità delle trascrizioni, quanto alla trascrizione della domanda.

*

Il professionista delegato provvederà, quindi, agli adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c., come di seguito disposto:

1. ricevuto il fondo spese lo versa su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura; entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato provvede a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista delegato deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità ai modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e pubblicati sul sito del Tribunale e devono contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;
2. il professionista delegato, prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, deve procedere alle opportune verifiche al fine di accertare che, *medio tempore*, il bene non sia stato attinto da misure cautelari di natura penale e, in caso di esito positivo, deve indicarle espressamente nell'avviso di vendita, o rimettere il fascicolo al giudice quando trattasi di misure cautelari penali che impediscono la prosecuzione della procedura esecutiva;
3. se dai controlli preliminari del fascicolo della procedura esecutiva nulla osta alla vendita, provvede a formare subito dopo il deposito del rapporto riepilogativo iniziale l'avviso di vendita secondo il disposto di cui all'art. 570 c.p.c. e le istruzioni di seguito impartite;
4. provvede, quindi, a fissare per la prima vendita un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con il ribasso specificato al successivo punto 9, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
5. provvede, a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precedente la udienza di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
6. in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ulteriore ribasso sul prezzo base ai sensi dell'art. 591 c.p.c. nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei condividenti entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione *ex* art. 591-*ter* c.p.c.;
7. il professionista delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali esse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale deve essere depositato senza indugio nel fascicolo informatico della procedura, unitamente alle offerte presentate;

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8

* * *

Contenuto dell'avviso di vendita – Termine per la presentazione delle offerte — Modalità di versamento della cauzione – Eventuale gara tra gli offerenti – Termine per il versamento del saldo prezzo e conseguenze per l'aggiudicatario in caso di mancato versamento

L'avviso di vendita dovrà avere il seguente contenuto.

Nell'avviso di vendita, il professionista delegato inserisce l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

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

Nell'avviso dovrà, altresì, essere evidenziato quanto segue.

Il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore le 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.

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

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Per le offerte analogiche la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato alla procedura.

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 (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. 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 telematiche del Ministero della Giustizia.

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 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 prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8

una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. 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.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

* * *

Modalità della pubblicità.

Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

1) pubblicazione 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 (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata da questo tribunale il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società ASTAlegale.net ad

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8

effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto *ex* art. 18 *bis*, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati, deve avvenire nel seguente modo: ASTAlegale.net fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese; solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti *ex* art. 490, comma 2, c.p.c..

Il professionista delegato è e rimane responsabile della procedura di pubblicazione e, quindi, anche di eventuali violazioni della legge sulla privacy.

Luogo di presentazione delle offerte analogiche

Le offerte analogiche devono essere presentate presso lo studio (domicilio professionale) del professionista delegato.

Gestore della vendita telematica

Visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

il professionista delegato alla vendita deve scegliere un gestore della vendita telematica tra quei soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dagli artt. 9 ss. del cit. d. m. 32/2015.

Luogo dell'esame delle offerte

Il Professionista Delegato deve dare avviso ai creditori del luogo, data e ora in cui si terrà la vendita.

* * *

Adempimenti successivi alla vendita o all'estinzione della procedura esecutiva

Il professionista delegato:

1. in caso di aggiudicazione, provvede a comunicare all'aggiudicatario nel più breve tempo possibile, e comunque non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie, nonché gli estremi del conto corrente intestate alla procedura esecutiva ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti il trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
2. provvede, altresì, a comunicare all'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve fornire al Professionista Delegato, a pena di revoca dall'aggiudicazione, 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;
3. provvede a predisporre, dopo avere verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., nonché il versamento da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del decreto di trasferimento redatta in conformità al modello in uso presso il Tribunale, trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio al giudice per l'emissione;
4. provvede a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;
5. provvede a dare tempestivo avviso al giudice della mancata consegna della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., restituendo il fascicolo per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
6. in caso di vendita in lotto unico o di vendita in più lotti che si esaurisca a seguito di un unico esperimento di vendita, provvede a depositare al massimo entro 30 giorni dall'espletamento

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8

dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione ex D.M. 227/2015 dei compensi;

7. a formare, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione del ricavato ai condividenti in proporzione alle rispettive quote ed al netto delle spese, depositandolo nel fascicolo telematico per la fissazione avanti al giudice dell'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione e per i successivi adempimenti;
8. provvede a depositare le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile.

* * *

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

* * *

FISSA

l'udienza del 14.4.2027 ore 12,00 per la comparizione delle parti e del professionista delegato per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita.

Il GOT

dott. Giorgio Trotta

Firmato Da: TROTTA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3896d57f2ec0eb87f0b551b8ba1d6a8