STUDIO LEGALE
Severgnini Avv. Marco
VIA PORZI, N. 7
26013 CREMA (CR)
Telefono : 0373 / 80660
Telefax : 0373 / 223572

Patrocinante in Cassazione

TRIBUNALE DI CREMONA

Nella procedura esecutiva immobiliare **n. 107/2024 R.G.E.** - Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

* * *

AVVISO DI VENDITA di IMMOBILI (V^ Esperimento)

Il sottoscritto *Avvocato Marco Severgnini* con studio in Crema (CR), Via Porzi n. 7, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 14.03.2025, comunicata in data 17.03.2025:

- Viste le linee guida dell'intestata A.G. 09.07.2024 in merito alla normativa in materia;
- Visto il provvedimento dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Cremona in data 20.07.2016 contenente le disposizioni inerenti prassi e modalità di pubblicità delle vendite degli immobili di tutte le procedure in delega a far data dal mese di settembre 2016;
- Visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Cremona in data 29.10.2018 contenente ulteriori disposizioni inerenti prassi e modalità di pubblicità delle vendite degli immobili di tutte le procedure in delega a far data dal 1 novembre 2018;
- Dato atto che l'importo a titolo di fondo spese per € 4.500,00 veniva accreditato sul conto corrente intestato alla procedura, come da autorizzazione del GE e nel rispetto di termini e modalità ivi indicate, in data 04.04.2025;
- Dato atto che l'importo a titolo di fondo spese, previa richiesta del Prof. Del, veniva tempestivamente integrato per € 2.500,00 dal creditore procedente in data 07.10.2026;
- Visto il provvedimento del Tribunale di Cremona in data 10.12.2021 contenente "*Nuove disposizioni avvisi vendita*" relativamente alle modalità di versamento della cauzione nelle offerte cartacee, di presentazione delle offerte da parte delle società nonché delle offerte a mezzo di procuratore speciale;
- Visto il verbale d'asta deserta del 16.09.2025, del 19.12.2025, del 21.04.2026 e del 15.09.2026;
- Visti gli artt. 591 e 591 *bis* c.p.c.

avvisa

che il giorno **19 Gennaio 2027, alle ore 15.30** nel suo Studio in Crema (CR), Via Porzi, n. 7 - piano I - si procederà alla

vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista

della proprietà degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto notificato in data 23.05.2024, ad istanza del creditore procedente, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in unico lotto, **con modalità telematica sincrona mista**.
2. Sulla base della relazione di stima, il prezzo base è di **Euro 211.368,39 (duecentoundicimilatrecentosessantotto/39)** e la vendita è soggetta a IVA.

In caso di offerta di partecipazione analogica

3. La/e offerta/e di acquisto dovrà/nno essere presentata/e in busta chiusa in Crema (CR), Via Porzi n. 7 presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Marco Severgnini, previo appuntamento telefonico (tel. 0373/80660) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 18 Gennaio 2027** a pena di inefficacia.
4. La/e dichiarazione/ di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, dovrà/nno contenere l'indicazione del prezzo offerto, **con avvertimento che lo stesso non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo qui stabilito, pari ad € 211.368,39**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, 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. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da Pubblici Elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria, fatto salvo quanto disposto dall'art. 149 *bis*), 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.). 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 una

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 che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere, in capo all'aggiudicatario, di 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.

L'offerta è irrevocabile.

Prezzo base € 211.368,39 - Offerta minima € 158.526,29

5. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo dagli stessi proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso da un istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), così intestato "***Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2024 RG.E.***". L'errata intestazione dell'assegno circolare, o dell'assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o del vaglia postale circolare (colore rosa) comporterà l'inefficacia dell'offerta. Detto assegno circolare o Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena inefficacia della stessa.

In caso di offerta di partecipazione telematica

6. La/e offerta/e di acquisto telematica/che dovrà/nno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015, 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. La presentazione dell'offerta di partecipazione telematica implica la integrale conoscenza e l'accettazione incondizionata del D.M. n. 32/2015 e del Manuale Utente. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., onde scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che, 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. Nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere utilizzata la casella di posta elettronica certificata indicata nella visura camerale. Il presentatore

dell'offerta telematica, pertanto, potrà essere unicamente l'offerente, ovvero, in alternativa, uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. La casella di posta elettronica certificata sarà utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

La/e dichiarazione/i di offerta dovranno essere depositate telematicamente **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta (e pertanto entro e non oltre il 18 Gennaio 2027)**. La/e offerta/e telematica/che si intenderà/anno tempestivamente depositata/e se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

La/e offerta/e di acquisto telematica/che dovrà/nno contenere tutti i dati indicati nel precedente punto 4. e, in ogni caso, tutti quelli richiesti dal Modulo ministeriale "*Offerta Telematica*", ivi compresa, in caso di offerente-persona-fisica, la dichiarazione sottoscritta digitalmente di titolarità della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che anche l'offerta telematica dovrà essere in regola con il pagamento dell'imposta di bollo, da effettuarsi mediante il pagamento del bollo digitale di € 16,00. In difetto di tale adempimento, verrà azionata apposita procedura di recupero coatto, con applicazione delle conseguenti sanzioni.

Per le offerte telematiche, gli offerenti dovranno prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo dagli stessi proposto. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN IT90T0707656841000000242042**), ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinchè la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Si avverte che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. All'uopo si ritiene opportuno invitare gli offerenti ad effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi antecedenti il termine ultimo di presentazione dell'offerta, con obbligo di indicare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione per la eventuale restituzione della stessa.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo 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 rilasciata nelle forme dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata (notarile) e può essere allegata anche come copia per immagine.

7. Il gestore incaricato della vendita telematica è AstaLegale.net, tramite il portale www.spazioaste.it. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. I codici di accesso permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it. Detti codici verranno inviati dal gestore all'indirizzo di posta elettronica certificata del presentatore indicato sul modulo di presentazione dell'offerta inviato al Ministero di Giustizia, non appena rese disponibili al gestore medesimo. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli e/o divulgarli a terzi.

Svolgimento dell'asta

8. Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica sincrona mista.
9. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche in data 19 Gennaio 2027, alle ore 15.30 (giorno successivo a quello fissato per presentare le offerte), alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega (nei casi e modi consentiti *ex lege*) presso lo studio del delegato avvocato Marco Severgnini, in Crema (CR) - Via Porzi, n. 7, ove si svolgerà la riunione per deliberare *ex* art. 572 C.p.c. sulla/e offerta/e, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c..
10. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- 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 sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, 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;

- qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad 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.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non potranno essere inferiori a € 2.000,00.
- Allorchè siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 573 c.p.c..
- il delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita;
- 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 o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) a coloro che non siano aggiudicatari.

11. Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine più breve eventualmente indicato dall'offerente nella offerta di partecipazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore procedente, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, oltre accessori e spese, dedotta la cauzione, depositare la documentazione comprovante il predetto versamento e l'eventuale differenza sul prezzo di aggiudicazione presso l'avvocato delegato entro i successivi 10 giorni, nonché in ogni caso, entro il medesimo termine, versare all'avvocato delegato medesimo l'importo a titolo di IVA e l'importo a titolo di spese di trasferimento nella misura indicativa del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati come al punto 5. e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione

a saldo presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ovvero mediante due distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura. Nel caso di versamento mediante bonifico bancario (**IBAN IT90T0707656841000000242042**) dovranno essere depositate presso il Professionista Delegato e la Cancelleria le quietanze dell'avvenuta operazione bancaria, avendo cura che l'accredito della somma sul c/c della procedura avvenga sempre entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine più breve eventualmente indicato dall'offerente nella offerta di partecipazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione 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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il deposito 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**.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita –*ex* art. 179 Disp. Att. c.p.c. e art. 2, D.M. 15.10.2015, n. 227 e come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, III sez. civ., con sentenza n. 711 del 19.1.2010–, che verranno liquidate dal Giudice nella esatta debenza e di cui verrà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Cremona –Cr–, Via Delle Industrie, n. 20 – Tel. 0372/20200, Telefax 0372/458077, e-mail: info@ivgcremona.it); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione all'avvocato delegato.

Si avverte 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.

* * *

avente ad oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

*In Comune di **CREMONA** **(CR), in Corso Garibaldi, n. 180**, porzione di immobile condominiale facente parte del palazzo storico denominato "Palazzo Soresina Vidoni" nella zona centrale di Cremona, costituito, al piano terra, da zona adibita ad uffici, con rispettivi servizi igienici, sala vendita e zona di rappresentanza e, al piano seminterrato, da zona a destinazione magazzino. Gli immobili hanno accesso da un importante androne carraio e pedonale da Corso Garibaldi n. 180 comune a tutte le unità immobiliari, oltre che da un altro passo carraio e pedonale da Via Bartolomeo Gadio n. 5. Gli immobili posseggono i millesimi delle parti comuni, quali -fra altro- andito carraio e pedonale, cortile con giardino, scala, scalone, lavanderia e tutti gli altri accessori così come descritto in modo approfondito negli atti di provenienza, cui si fa integrale rimando.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Comune di **CREMONA** (CR), Corso Garibaldi n. 180

- **Fg. 79 Mapp. 421 sub. 505 e 426 sub 504,** Zona cens. 1 - P S1-T, cat. D/1, R.C. € 3.336,00;
- **Fg. 79 Mapp. 421 sub. 506** - Zona cens. 1 - P S1-T, cat. D/1, R.C. € 1.420,00.

CONFINI CATASTALI (globali in senso orario)

Gli immobili confinano:

Piano Interrato:

- Nord prima con mapp. 421 parte per salto uscente con mapp. 416;
- Est a paramento esterno di muro di fabbricato qui compreso con Corso Garibaldi;
- Sud mapp. 508 a mezzaria di muro di fabbricato comune;
- Ovest con terrapieno mapp. 419 e 420.

Piano Terra:

- Nord prima con mapp. 421 parte per salto uscente con mapp. 416;
- Est a paramento esterno di muro di fabbricato qui compreso con Corso Garibaldi;
- Sud mapp. 508 a mezzaria di muro di fabbricato comune;
- Ovest con cortile comune mapp. 420 con muro di fabbricato qui compreso

***

Classe Energetica G - EP gl, nren 70.07 Kwh/m2anno (quanto all'U.I. di cui al Fg. 79, mapp. 421/505- 426/504).

Classe Energetica G - EP gl, nren 116,45 Kwh/m2anno (quanto all'U.I. di cui al Fg. 79, mapp. 421/506)

***

ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita 15 Settembre 1976, n. 1901 Racc. / n. 4450 Rep. Notaio Dott. Umberto Ponti, Notaio in Cremona, registrato a Cremona il 24.9.1976 n. 2130;
- Atto di compravendita 10 Novembre 1980, n. 4174 Racc. / n. 9576 Rep. Notaio Dott. Umberto Ponti, Notaio in Cremona, registrato a Cremona il 27.11.1980 n. 3395;
- Atto di compravendita 20 Aprile 1995, n. 12483 Racc. / n. 33608 Rep. Notaio Dott. Umberto Ponti, Notaio in Cremona, registrato a Cremona il 10.05.1995.

***

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

A seguito di un accesso agli atti del Comune di Cremona (CR), il perito estimatore ha dato indicazione delle seguenti pratiche edilizie:

- 1960.29.01 Licenza N16 +Tavola Ripostiglio;
- 1995.04.22 Comunicazione rifacimento impiantistica;
- 1997.03.26 Concessione per modifica ingresso e cambio destinazione;
- 2001.09.20 DIA Restauro Facciate e Tetto;
- 2005.08.18 Permesso di Costruire Ripasso della copertura e sostituzione delle lattonerie;
- Abitabilità e agibilità: Non trovata.

***

ULTERIORI INFORMAZIONI

Dalla relazione di stima. redatta dall'esperto Geom. Antonio Pini di Trigolo (CR), risulta tra l'altro, quanto segue: l'immobile pignorato risulta libero e in un buono stato di conservazione e manutenzione.

All'immobile pignorato, dall'esame degli atti di provenienza, compete la

proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, quali -fra altro- andito carraio e pedonale, cortile con giardino, scala, scalone, lavanderia e tutti gli altri accessori così come descritto in modo approfondito nei tre atti atti di provenienza, cui si fa integrale rimando.

La tipologia e la conformazione edilizia in cui sono inseriti gli immobili nel tessuto urbano, si configurano in un Palazzo Storico Nobiliare con diverse destinazioni d'uso, uffici, residenziali e produttive.

Dopo aver esaminato i dati catastali, comprese le schede di unità immobiliare, ed averli confrontati con la situazione attuale degli immobili, il perito ha dichiarato che non si riscontrano variazioni e/o difformità sulla scheda dell'abitazione e, di conseguenza, il giudizio di regolarità docfa.

Esaminata la documentazione reperita, il perito dichiara che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità suscettibili di sanatoria, ed in particolare il perito non ha rinvenuto pratiche concessorie per quanto riguarda i soppalchi e le tramezzature nella parte più nobile dell'U.I. staggita, che saranno pertanto da rimuovere e, solo dopo tale rimozione, si potrà dichiarare la conformità urbanistica degli immobili pignorati.

I costi per la sanatoria si possono stimare in € 19.200,00, già detratti dalla valutazione dell'immobile.

Gli immobili ricadono in ambito di esercizio condominiale, e pertanto, a seguito delle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* del condominio, si rappresenta l'insussistenza di rate scadute ed impagate per spese condominiali.

Si richiama, e deve intendersi qui integralmente ritrascritto, per quanto ancora di validità, tutto quanto contenuto -anche in materia di servitù e parti comuni- nell'atto di individuazione 28.1.1959 n. 39837 Rep. Notaio Manfredi in Cremona.

Gli immobili pignorati sono stati dichiarati di interesse artistico e sono stati **sottoposti al vincolo storico-artistico di cui alla legge 1 Giugno 1939 n. 1089 (oggi D.Lgs. 42/2004**, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*), con decreto ministeriale 11 Giugno 1966, trascritto c/o Conservatoria RR.II. di Cremona in data 19 Agosto 1966 nn. 5557/3648 con tutte le conseguenze e limitazioni di cui alla suddetta legge.

In particolare, in ragione di tale vincolo, si evidenzia -fra altro- il **Diritto di Prelazione** in favore dello Stato, per cui "*Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di*

conferimento." - Art. 60 D.Lgs. 42/2004.

La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia e, nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l'aggiudicatario ha facoltà di recedere. In pendenza del termine prescritto dalla legge, l'aggiudicazione rimane condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione .

Si richiama quanto contenuto nella relazione di stima e relativi allegati e nell'ordinanza di vendita delegata, che gli offerenti, con la presentazione dell'offerta, dichiarano di conoscere ed accettare incondizionatamente.

****

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e sue succ. modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella relazione di stima da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

La vendita forzata 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, 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 antecedente la vendita non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati cancellazione a cura e spese della procedura; sono carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la vendita.

L'aggiudicatario 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. modd. e integrazioni.

****

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all' Asta S.r.l., con sede in Cremona (Cr), Via Delle Industrie, n. 20 - Tel. 0372/20200, Telefax 0372/458077, e-mail:

info@ivgcremona.it è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare gratuitamente 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.

*****

Questo avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (istituito dall'art. 13, comma I, lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132), nonché pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, per una sola volta, sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.portaleaste.com www.asteimmobilit.it www.immobiliare.it www.astalegale.net www.publicomonline.it ove sarà pubblicata anche la relazione di stima. Un estratto di questo avviso sarà, altresì, pubblicato per estratto su il *"Newsaper Aste Tribunale di Cremona"*.

***

Il sottoscritto avvocato avvisa altresì che tutte le altre attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

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 DM 32/2015 e al Manuale Utente.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale Avv. Marco Severgnini, Via Porzi n. 7 - 26013 Crema (CR) – Telefono 0373/80660 Telefax: 0373/223572], oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.portaleaste.com www.asteimmobilit.it www.astalegale.net www.publicomonline.it ovvero Newspaper Aste Tribunale di Cremona.

Crema, li 09 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Severgnini Avv. Marco