AVV. ELISA PROVANA
VIA TENSINI, 4 – CREMA
Tel. 0373 85732 – Fax 0373 252682

TRIBUNALE DI CREMONA

(G.E. dott.ssa Nunzia Corini)

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n**. 180/2025** del Ruolo Generale delle Esecuzioni promossa da:

SPRING SPV S.R.L., con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e partita iva 05074030262, e per essa **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**, con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17, codice fiscale e partita iva 13048380151, in persona del procuratore speciale dott. Stefano Scotti, rappresentata e difesa dall'avv. Felicita Fenaroli del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Milano, piazzetta Guastalla n. 11.

***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

(II esperimento)

La sottoscritta avv. Elisa Provana, con studio in Crema, via Tensini n. 4, delegata – ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato con ordinanza del 29 maggio 2026 (comunicata in pari data) resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nunzia Corini, preso atto del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente,

AVVISA CHE

- il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Crema (CR), via Tensini n. 4, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** degli immobili pignorati di seguito descritti, che avverrà secondo le seguenti modalità e condizioni.

- La vendita avrà luogo in unico lotto.

- Il prezzo base è pari ad **euro 44.250,00** (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00); il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a un quarto del prezzo base. Rilancio minimo **euro 2.000,00** (duemila/00).

- La vendita senza incanto si svolgerà con modalità sincrona mista: pertanto, con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate con **modalità telematica** oppure in **formato cartaceo**.

***

A) Presentazione dell'offerta CON MODALITÀ TELEMATICA.

A.1) - Operazioni preliminari: gli offerenti con modalità telematiche dovranno effettuare le seguenti operazioni preliminari:

1.1 - accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (**http://pvp.giustizia.it/pvp**);

1.2 - presa visione delle "*modalità di esecuzione dei servizi*" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

1.3.- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 reperibile sul sito **www.normattiva.it**;

1.4.- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è unico responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato e/o dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A.2)- Presentazione dell'offerta: al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 cod. proc. civ.. Ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita senza incanto. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. 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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta

d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "*busta"* digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "*posta elettronica certificata*", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. 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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com oppure contattare il numero 0373 80250 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A.3)- Contenuto dell'offerta telematica: l'offerta, redatta con modalità telematica e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, pari ad euro 16,00), dovrà contenere le generalità dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento. Nella dichiarazione di offerta si dovrà

altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto un certificato della Camera di Commercio aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

A.4)- Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione: contestualmente alla presentazione della dichiarazione si dovranno allegare con le modalità informatiche (*file*) copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore; idonea dichiarazione sostituiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati; idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di sanzione in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ., secondo comma; il versamento della cauzione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESEC. IMM. RGE 180/2025 TRIBUNALE CREMONA" presso il Banco BPM s.p.a., con IBAN IT07P0503456841000000012772, indicando come causale "VERSAMENTO CAUZIONE"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto sopra indicato al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

***

B) Presentazione dell'offerta IN FORMATO CARTACEO.

B.1)- Presentazione dell'offerta: le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista delegato in Crema (CR), via Tensini n. 4, previo appuntamento telefonico (tel. 0373 85732) dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame per la vendita senza incanto (esclusi il sabato e i

festivi). Le buste devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del professionista e/o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ.. Ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 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.

B.2)- Contenuto dell'offerta cartacea: la dichiarazione di offerta, redatta in carta da bollo e in regola con l'imposta di bollo (euro 16,00), dovrà essere sottoscritta dall'offerente e con menzione delle generalità e codice fiscale (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto. Nella dichiarazione di offerta l'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e, nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (al momento della vendita) un certificato della Camera di Commercio aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare al professionista delegato eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

B.3)- Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione: l'offerente dovrà – contestualmente alla presentazione della dichiarazione - prestare cauzione nella misura di almeno un decimo del prezzo offerto (10%) a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. RGE 180/2025 TRIBUNALE CREMONA", che sarà trattenuta a titolo di sanzione in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto

ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ, secondo comma. Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente la dichiarazione d'offerta.

***

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematica, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta.

***

Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi il professionista delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi il professionista delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica https://ivgcrema.fallcoaste.it.

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di cellulare indicato nella predetta offerta telematica.

Il professionista delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 cod. proc. civ..

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nel presente avviso; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche indicate nel presente avviso e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora sia presentata un'unica offerta valida, criptata e/o analogica, pari o superiore al valore dell'immobile come stabilito nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate e analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al terzo comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e

analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

***

Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari: a colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare o vaglia postale non trasferibile allegato all'offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà tempestivamente riaccreditata mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata, al netto degli oneri bancari di bonifico.

***

Termine per il versamento del saldo del prezzo: entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto – dedotta la cauzione – nonché le spese infra meglio specificate (e che verranno indicate sulla scorta della tipologia di acquisto) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini della individuazione della migliore offerta.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. cod. proc. civ. e dell'art. 2 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico, per l'intero, della procedura. L'importo di tali spese e compensi verrà indicato, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento. Le stesse, nella loro esatta debenza, verranno quindi liquidate dal Giudice dell'Esecuzione e tempestivamente comunicate all'aggiudicatario.

Al fine del rispetto del termine di pagamento, il saldo prezzo corrisposto con bonifico si considera, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., depositato soltanto nel momento in cui risulta accreditato sul conto corrente della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito di 120 giorni dalla aggiudicazione (così intendendosi che entro il 120° giorno deve risultare l'accredito della somma sul conto

corrente della procedura), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto, con avvertimento che, se a seguito di nuovo incanto il prezzo ricavato, 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 cod. proc. civ..

***

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della l. 28 febbraio 1985 n. 47.

L'aggiudicatario potrà altresì, previa autorizzazione del delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti siccome previsto dall'art. 508 cod. proc. civ..

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cod. proc. civ., l'aggiudicatario, entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci; se la dichiarazione antiriciclaggio non verrà depositata nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto, con avvertimento che, se a seguito di nuovo incanto il prezzo ricavato, 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 cod. proc. civ..

Si avverte altresì l'aggiudicatario che, ai sensi di quanto disposto dell'art. 560 cod. proc. civ., come da ultimo novellato, 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, cod. proc. civ. (immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari), l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al professionista delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Corte de' Frati (CR), via Piave n. 14.

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari residenziali con annesso cortile comune.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, locale accessorio/di servizio utilizzato attualmente come guardaroba e angolo studio, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Il tutto risulta censito nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio 17, mappale 284 subalterno 510, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale mq 121, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 121, rendita catastale euro 436,41, via Piave n. 14, piano T.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni del fabbricato, come meglio precisato nell'atto di provenienza.

Confini in contorno:

a nord cortile comune (mappale 284 subalterno 505); ad est cortile comune (mappale 284 subalterno 505); a sud vano scala comune (mappale 284 subalterno 506) ed altra unità immobiliare (mappale 284 subalterno 505 ripostiglio comune); ad ovest altre unità immobiliari (mappali 281 e 282).

Al fabbricato si accede mediante un accesso pedonale e carrale al civico 14 dalla via Piave e attraversando il cortile comune si raggiunge il vano scala comune che consente l'accesso all'appartamento.

Si dà atto che l'immobile in oggetto è stato originato dalla fusione dei beni soppressi identificati al foglio 17, mappale 284 subalterno 501 (cat. A/2) e subalterno 504 (cat. C/4) e che, nel precedente atto di provenienza a rogito notaio Squintani del 21/11/1992 nn. 55264/17063, trascritto a Cremona il 10 dicembre 1992 ai nn. 9151/6324, quanto all'accesso all'immobile identificato al foglio 17, mappale 284 sub. 501 risulta quanto segue:

"*ACCESSO: vi si accede dalla via Piave sia con cancelletto pedonale che con passo carraio (con servitù attiva) con possibilità quindi di accesso con mezzi meccanici sulla proprietà altrui*".

Si segnala che l'immobile è gravato da diritto di abitazione (con reciproco accrescimento) a favore di terzi costituito con atto a rogito notaio Daniele Manera di Soresina in data 4 luglio 2018 rep. 36.008, racc. 14.682; tale diritto, costituito successivamente alla iscrizione ipotecaria, non risulta opponibile al creditore titolare di ipoteca iscritta in data antecedente.

Il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza e come meglio in fatto.

Ulteriori informazioni.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio lo stato dei luoghi risulta in parte difforme rispetto ai titoli abilitativi ottenuti e precisamente si rilevano:

- modifica del contorno dell'appartamento sul confine sud in quanto una parte della cantina e del ripostiglio con accesso dalla cucina sono ricompresi nell'accessorio comune mappale 284 sub 505 (ripostiglio), come indicato nell'elaborato planimetrico catastale del 22/09/1997 prot. n. A01967;
- cambio di destinazione d'uso con incremento della superficie utile abitabile per trasformazione della "cantina autorizzata" (superficie non residenziale) in locale accessorio/di servizio (superficie utile abitabile);
- modifiche interne: spostamenti posizione pilastri, tavolati divisori, muratura perimetrale a confine con altre proprietà e muratura divisoria con parti comuni; presenza di pilastri sporgenti nel locale accessorio/di servizio e nella camera; demolizione del tavolato tra "ex cantina ed ex ripostiglio accessorio guardaroba" e posa di una parete scorrevole con altezza pari a 2,90 m; diversa dimensione del muretto basso tra soggiorno e cucina; demolizione del tavolato tra soggiorno ed "ex ripostiglio accessorio guardaroba" e posa di parete divisoria in vetro; presenza di apertura alta a vasistas nel ripostiglio verso le parti comuni;
- modifiche altezze interne: nel soggiorno, ripostiglio, locale accessorio/di servizio, camere e disimpegno rilevata 3,57 m anziché 3,50 m; all'ingresso rilevata 3,00 m anziché 2,70 m; nella cucina per presenza di un controsoffitto rilevata 2,95 m anziché 3,50 m; nel bagno per presenza di un controsoffitto rilevata 3,05 m anziché 3,50 m;
- modifiche esterne: spostamento e diverse dimensioni dei serramenti sui prospetti nord ed est.

Non risultano inoltre verificati i requisiti minimi di illuminazione naturale diretta in soggiorno/cucina/locale accessorio/di servizio che, pertanto, in fase di sanatoria dovranno essere soddisfatti.

Le predette difformità risultano sanabili mediante titolo abilitativo in sanatoria, il cui costo è già stato tenuto in considerazione nel prezzo di stima.

Gli immobili sono attualmente occupati dalla parte esecutata.

Gli immobili si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione.

Attestato di prestazione energetica.

Per l'immobile oggetto del presente avviso risulta registrato al Catasto Energetico l'attestato di prestazione energetica numero di protocollo 1903300001326 del 16 aprile 2026 e valido sino al 16 aprile 2036, che attesta la classe energetica "F" e la prestazione energetica globale pari a 214.51 kWh/m^2a.

Atto di provenienza.

Contratto di mantenimento a rogito notaio dott. Daniele Manera, Notaio in Soresina, Rep. 36.008, Racc. 14.682 del 4 luglio 2018, registrato a Cremona il 16 luglio 2018 al n. 8556 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona il 17 luglio 2018 ai n.ri 6222/4133.

***

Custode giudiziario.

Custode Giudiziario è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. di Cremona, con sede in Cremona, via delle Industrie n. 20 (tel. 0372 20200 e 0372 800347, fax 0372 458077, e-mail info@ivgcremona.it) a cui gli interessati a presentare offerta di acquisto dovranno rivolgersi per esaminare i beni in vendita.

***

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso verrà pubblicato per una sola volta su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net dove sarà pubblicata – unitamente al presente avviso di vendita – anche l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e la relazione di stima dell'immobile, nonché pubblicato sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività che dovrebbero – a mente dell'art. 571 cod. proc. civ. – tenersi innanzi al Giudice dell'Esecuzione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

Cremona, si terranno presso lo studio del professionista delegato, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Crema, 29 ottobre 2026.

Il Professionista delegato

avv. Elisa Provana