*AVV. PIER MAURO STOMBELLI*
*26019 Vailate via Caimi n. 37*
*Tel.Fax 0363 848238*
*avv.stombelli@virgilio.it*
*piermauro.stombelli@crema.pecavvocati.it*

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 55/2025 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: **G.O.P. Avv. Claudia Calubini**

**promossa da**

*OMISSIS*, rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Fraternali Orcioni, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Corso Vittorio Emanuele II n. 284 (elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org)

*-creditrice procedente-*

* * * * *

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (II ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto **Avv. Pier Mauro Stombelli** con studio in Vailate (CR), alla via Caimi n. 37, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza 22 maggio 2026, comunicata il 28 maggio 2026:

- Visti gli artt. 591 e 591 *bis* c.p.c.;
- Preso atto del versamento del fondo spese disposto dal G.E. effettuato il 5 giugno 2026;
- Preso, altresì, atto che il Giudice dell'Esecuzione, con la sopraddetta ordinanza 22 maggio 2026, in ottemperanza dell'art. 569 comma 4 c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59, ha disposto procedersi con la **Vendita Telematica sincrona mista**, e che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzioni **sia su supporto cartaceo che su supporto telematico**, con svolgimento della gara attraverso rilanci formulati nella medesima unità di tempo, sia comparendo innanzi al Delegato, sia in via telematica;

**AVVISA**

che il giorno **26 GENNAIO 2027 alle ore 15.00** nel suo studio in Vailate (CR), via Caimi n. 37 si procederà alla

**vendita senza incanto con modalità SINCRONA MISTA**

della proprietà dell'immobile di seguito descritto, sito in Palazzo Pignano frazione Scannabue (CR) alla via Vittorio Barzoni n. 1, pignorato con atto notificato ex art. 140 c.p.c. in data 17 marzo 2025 a *OMISSIS*, trascritto in data 14 aprile 2025 presso la Conservatoria RR.II. di Lodi ai n.ri 6254/4136 a favore della creditrice procedente *OMISSIS* e contro *OMISSIS*.

# SEZIONE I

## CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA

- la vendita avrà ad oggetto un immobile, sito in Palazzo Pignano frazione Scannabue (CR) alla via Vittorio Barzoni n. 1. Trattandosi di civile abitazione, la vendita riguarderà un **UNICO LOTTO** (per la descrizione dettagliata dell'immobile vedasi più avanti Sez. VIII *"Descrizione degli immobili"*);
- il prezzo base è di **€ 29.550,00** (euro ventinovemilacinquecentocinquanta/00);
- le offerte non dovranno essere inferiori di oltre un quarto (25%) al detto prezzo base, e cioè ad **€ 23.000,00** (euro ventitremila/00), a pena di nullità ex art. 571 c.p.c.

# SEZIONE II

## REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

- ***Come e quando presentare l'offerta***.

  Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita avv. Pier Mauro Stombelli, in Vailate (CR) via Caimi n. 37, previo appuntamento telefonico (0363/848238), **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 25 gennaio 2027**.

  **Non saranno accettate offerte presentate oltre il termine fissato.**

  Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta presentate non saranno più modificabili, e verranno acquisite e conservate dal professionista delegato.

- ***Cosa deve contenere l'offerta***.

  **2.1** ***Contenuto***

  La dichiarazione di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, dovrà indicare:

  - l'ammontare del prezzo offerto;
  - 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 con le seguenti eventuali indicazioni: se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia; se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
  - se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;

- il giorno entro cui, presumibilmente, in caso di aggiudicazione, si effettuerà il saldo prezzo.

**2.1.1** ***Ipotesi particolari***

In talune ipotesi, non solo sono necessarie le indicazioni testé dette, ma:

- in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato mandato notarile nel termine di legge;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato un certificato della Camera di Commercio, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**2.2** ***Cauzione***

Alla dichiarazione di offerta, a pena di inefficacia della stessa, dovrà essere allegato a titolo di **cauzione** ex art. 571 comma 2 c.p.c., assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario, o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo), o vaglia postale circolare (colore rosa), intestato a: *"Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E."* **per un importo pari a un decimo (10%) del prezzo proposto**. Anche l'errata intestazione dell'assegno comporterà l'inefficacia dell'offerta.

- ***Partecipazione alle operazioni di vendita***.

Gli offerenti che avranno formulato l'offerta in forma cartacea dovranno partecipare alle operazioni di vendita comparendo fisicamente o per delega innanzi al professionista delegato, nel luogo deputato a tali operazioni, e le buste contenenti le offerte verranno aperte alla presenza del professionista medesimo.

## SEZIONE III

### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

1. ***Come e quando presentare l'offerta***.

Il presentatore che intende inviare un'offerta d'acquisto telematica dovrà:

- collegarsi al portale **www.spazioaste.it**;
- individuare l'annuncio dell'immobile pubblicato sul portale;
- cliccare sul pulsante **"Invia offerta"**;

- compilare il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, inserendo tutti i dati obbligatori richiesti, e allegando la documentazione necessaria;
- indicare nel modulo d'offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione), attestante l'avvenuto versamento della cauzione (vedasi più avanti pag. 5);
- effettuare il pagamento del bollo digitale di € 16,00.

Al termine della compilazione, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere scaricata e trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**).

La trasmissione dell'offerta può avvenire mediante due opzioni:

- una particolare **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** rilasciata da un gestore di pec iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche);
- una normale casella di posta elettronica certificata, laddove **l'offerta sia firmata digitalmente**.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di **avvenuta consegna** da parte del gestore della pec del Ministero della Giustizia.

**Non saranno accettate offerte trasmesse oltre il termine fissato; nel caso il 25 gennaio 2027 ore 13.00**.

**Le offerte presentate sono irrevocabili**; una volta trasmesse, le offerte non saranno più modificabili né cancellabili e verranno acquisite e conservate dal portale.

Istruzioni dettagliate per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili sul sito **pst.giustizia.it**, cliccando su *"Documentazione"*, poi *"Portale delle Vendite Pubbliche"* e, infine, *"Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica"*.

Le comunicazioni per via telematica saranno trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

## 2. *Cosa deve contenere l'offerta*.

### 2.1 *Contenuto*

L'offerta telematica consiste solo nella compilazione del modulo web "Offerta Telematica" con tutti i dati richiesti e la documentazione necessaria.

#### 2.1.1 *Ipotesi particolari*

Anche per le ipotesi particolari (offerta per persona da nominare, o in nome e per conto di società, o in nome e per conto di minore), il modulo web "Offerta Telematica" fornisce le relative indicazioni compilatorie e allegatorie.

**2.2 *Cauzione***

Per poter indicare nel modulo web d'offerta il CRO (Codice Riferimento Operazione: vedasi indietro Sez. III punto 1), attestante l'avvenuto versamento della cauzione, e **poter essere ammesso alla vendita telematica**, ciascun offerente deve effettuare a titolo di **cauzione** ex art. 571 comma 2 c.p.c., **bonifico bancario per un importo pari a un decimo (10%) del prezzo proposto**, sul conto corrente intestato a *"Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E." – IBAN: IT44Q0844057290000000144025*

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul detto conto corrente, il bonifico deve essere effettuato almeno 3/5 giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto, avendo cura il presentatore di indicare come causale: *"versamento cauzione"*.

**Il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta**.

3. ***Partecipazione alle operazioni di vendita***.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore, nel caso "Astalegale.net", invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi al proprio portale (**www.spazioaste.it**) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio della vendita.

## SEZIONE IV

### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

1. ***Apertura delle buste***.

**L'apertura delle buste, sia quelle presentate con modalità cartacea, sia quelle presentate con modalità telematica, avverrà il giorno 26 gennaio 2027 alle ore 15.00**.

Le buste presentate in forma cartacea, saranno aperte dal professionista delegato, e le relative offerte verranno riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Le buste presentate in forma telematica saranno aperte attraverso il portale e le relative offerte saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita comparendo innanzi al professionista delegato.

2. ***Unica offerta***

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta valida (cartacea o telematica), si procederà nel seguente modo:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si farà luogo all'aggiudicazione;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione se si ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- se è inferiore in misura non superiore a un quarto (25%) e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione.

3. ***Più offerte - Gara Telematica***

Nel caso siano pervenute più offerte valide (cartacee o telematiche), si svolgerà la gara telematica sulla base dell'offerta più alta presentata.

Alla **gara**, che **si svolgerà con modalità sincrona mista**, potranno partecipare tutti gli offerenti, sia quelli comparsi personalmente, sia quelli connessi al portale, secondo le seguenti prescrizioni:

- **Le offerte in aumento sull'offerta più alta presentata non possono essere inferiori ad € 1.000,00, ognuna entro due minuti dalla precedente**.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato saranno riportati nel portale a cura dello stesso professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili, tramite il portale stesso, ai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi due minuti senza che, da parte dei partecipanti, siano intervenute offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

▪ ***Esiti della gara***

- Se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione.
- Se ad esito della gara, il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base dell'immobile e non vi saranno istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione alla miglior offerta valida in aumento.

Ove, aperta la gara telematica, la stessa **non si potesse effettuare per mancanza di offerte in aumento**, si procederà nel seguente modo:

- se il prezzo indicato nelle offerte già pervenute è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, all'offerta presentata per prima;
- se il prezzo è inferiore e vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'assegnazione;
- se il prezzo è inferiore e non vi sono istanze di assegnazione, si farà luogo all'aggiudicazione al miglior offerente o, in caso di offerte paritarie, a quella presentata per prima, qualora si ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

## SEZIONE V

### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà:

- versare direttamente sul conto corrente della procedura, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito, oltre accessori e spese, dedotta la cauzione; salvo richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, a seguito della quale il Professionista Delegato determinerà l'importo da versare direttamente al creditore, detratte le somme necessarie per le spese di procedura e per le prededuzioni del creditore procedente ove diverso dal creditore fondiario, nonché per la definitiva liberazione del bene ove questa sia da compiere.
- depositare o trasmettere la documentazione comprovante il predetto versamento, entro i successivi 10 giorni presso il professionista delegato;
- se vi è stata offerta superiore al credito come sopra quantificato, depositare il residuo, entro il medesimo termine, presso il professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario, o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo), o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a: *"Tribunale di Cremona – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E."*, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: *"Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E." – IBAN: IT44Q0844057290000000144025*;
- in ogni caso, versare **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, al professionista delegato medesimo **le spese di trasferimento nella misura indicativa del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, mediante distinto assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario, o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo), o vaglia postale circolare (colore rosa), intestato a: *"Tribunale di Cremona – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E."*, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente

intestato a: *"Tribunale di Cremona - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2025 R.G.E." - IBAN: IT44Q0844057290000000144025*;

- depositare o trasmettere entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona;
- fornire, ai sensi dell'art. 585 IV comma c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, 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 dall'aggiudicazione.

**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. 7 D.M. 25 maggio 1999, n. 313, e come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, III Sez. Civ., con sentenza n. 711 del 19 gennaio 2010 -, che verranno liquidate dal Giudice nella esatta debenza e di cui verrà data tempestiva comunicazione.

## SEZIONE VI

### PROVVEDIMENTI IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario nel versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicazione provvisoria è revocata e la somma versata a titolo di cauzione non viene restituita.

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.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 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.

## SEZIONE VII

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Nel caso di **aggiudicazione ad offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla detta comunione è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e** renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.

- Il compendio immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. n. 47/1985, al D.Lgs. n. 378/2001, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.L. n. 269/2003 conv. con L. n. 326/2003.
- Il compendio immobiliare verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura e spese della Procedura, rimanendo a carico dell'aggiudicatario solo le spese di trasferimento come sopra quantificate indicativamente.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (ex art. 2922 cod. civ.), 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.
- L'aggiudicatario, previa autorizzazione del professionista delegato, potrà concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, siccome previsto dall'art. 508 c.p.c.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo con erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma in favore della Procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

* * * * *

## SEZIONE VIII

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

1. ***Consistenza:***

In Comune di Palazzo Pignano frazione Scannabue (CR) via Vittorio Barzoni n. 1;

Civile abitazione distribuita su due piani, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna, composta da vano cucina, ripostiglio e disimpegno al piano terra; e di una camera, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo.

La superficie commerciale è di mq 86,00 circa, così costituita: superficie principale mq 56,00 circa; ripostigli (considerati comunicanti) mq 60 circa, valutati al 50%.

L'accesso, pedonale e carraio, si effettua da via Barzoni, attraversando il cortile di cui al mappale 759 di proprietà di terzi.

2. ***Dati Catastali***:

Catasto Fabbricati Comune di Palazzo Pignano (CR):

*Abitazione*:

Foglio 7, Particella 32, Subalterno 501, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, via Vittorio Barzoni n. 1, Piano T-1, Superficie catastale totale 112 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 112 mq, Rendita Catastale € 268,56.

3. ***Confini***:

*Nord*: foglio 7 mappale 759 (cortile di proprietà di terzi), mappale 761 (altra proprietà);

*Est*: foglio 7 mappale 17 e mappale 35 (altra proprietà);

*Sud*: via Vittorio Barzoni;

*Ovest*: foglio 7 mappale 759 (cortile di proprietà di terzi).

Salvo più precisi confini e come in fatto.

4. ***Atto di provenienza***

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato *OMISSIS* in forza di atto di compravendita 24 settembre 2008, repertorio n. 36186, raccolta n. 3768, a rogito Notaio dott. Massimo Milone di San Giuliano Milanese, registrato a Milano 4 il 25 settembre 2008 al n. 20305 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Lodi il 26 settembre 2008 ai n.ri 19236/10985 a favore di *OMISSIS*, per la quota 1/1 di piena proprietà, e contro *OMISSIS* e *OMISSIS*, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà.

5. ***Conformità catastale***

L'indagine peritale ha avuto modo di riscontrare, in sede di sopralluogo, delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile pignorato e le planimetrie catastali in termini di affacci e partizioni interne.

6. ***Regolarità urbanistica***

*6.1 Titoli urbanistici*:

L'indagine peritale svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Pignano (CR), ha rinvenuto i seguenti titoli urbanistici:

- Pratica di Licenza Edilizia n. 573 (anno non indicato) per *"sopralzo casa di abitazione"*; domanda di costruzione presentata da *OMISSIS* il 5 febbraio 1974 prot. n. 254; rilasciata licenza di costruzione il 4 aprile 1974; rilasciato certificato di abitabilità il 28 giugno 1976;

- Pratica di Licenza Edilizia n. 1083 del 1979 per *"ristrutturazione modifica interna"*; domanda di costruzione presentata da *OMISSIS* il 4 maggio 1979 prot. n. 1118; rilasciata licenza di costruzione il 4 giugno 1979; domanda di abitabilità presentata il 28 settembre 1983, cui segue certificato di abitabilità non datato;
- Permesso in sanatoria n. 4146 prot. n. 6004 del 25 luglio 2006; pratica edilizia n. 4146/2005 avente ad oggetto *"ristrutturazione edilizia"*; domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata da *OMISSIS* il 30 settembre 2005.

**7. *Regolarità edilizia***

7.1 *Agibilità/Abitabilità*:

L'indagine peritale ha precisato che l'ultima richiesta di abitabilità risale al 28 settembre 1983, cui ha fatto seguito un'autorizzazione di abitabilità non datata, non più attualmente pertinente all'immobile nella sua configurazione attuale.

Non sono stati rinvenuti ulteriori certificati di abitabilità, nemmeno in relazione all'ultimo atto autorizzativo (permesso in sanatoria n. 4146 prot. n. 6004 del 25 luglio 2006).

7.2 *Abusi/Difformità, Sanabilità e costi*:

L'indagine peritale ha rilevato numerose difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici autorizzati.

In particolare l'immobile presenta difformità al Regolamento Locale di Igiene Tipo; oltre a difformità in termini di affacci e di partizioni interne; di prestazione energetiche e antisismiche; e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le difformità sono analiticamente descritte nell'elaborato peritale a pagg. 23 e 24, e sono tutte sanabili presentando specifica SCIA in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria e, successivamente, istruendo una specifica SCIA per ripristinare la conformità in materia di Regolamento Locale di Igiene Tipo, di prestazioni energetiche e antisismiche e di abbattimento delle barriere architettoniche.

I costi per sanare le difformità sono stati così quantificati:

- € 11.500,00 / € 14.500,00 (oneri) + € 150,00 (diritti di segreteria) per specifica SCIA in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria. La forbice compresa tra gli 11.500,00 euro e i 14.500,00 euro, deriva dal fatto che la volumetria preesistente al Permesso in Sanatoria del 2006, risulta diversa da quella autorizzata dal medesimo Permesso in Sanatoria, e ambedue le valutazioni sono diverse dalla volumetria stimata dal CTU nel corso delle sue operazioni peritali;

- € 150,00 (diritti di segreteria) per specifica SCIA volta a ripristinare la conformità in materia di Regolamento Locale di Igiene Tipo, di prestazioni energetiche e antisismiche e di abbattimento delle barriere architettoniche.

7.3 *Certificazione energetica*:

Classe energetica "G" come da Attestato di Prestazione Energetica n. 1906600000326, redatto da tecnico abilitato in data 20 gennaio 2026, con EP gl, nren pari a 486,41 kWh/mq anno, valido fino al 20 gennaio 2036.

8. ***Custode giudiziario***:

Istituto Vendite Giudiziarie e dell'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR) via Vittorio Veneto n. 4 (telefono 0373/80250, mail: ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com), a cui gli interessati a presentare offerta di acquisto, potranno rivolgersi per visionare i beni, e per avere ogni ulteriore informazione relativa alla vendita.

**Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata on-line per il tramite del portale delle vendite pubbliche, oppure collegandosi al sito dell'I.V.G. cliccando su *"prenota la visita"*.**

9. ***Ulteriori informazioni***

9.1 *Collocazione immobile*

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Scannabue, frazione del comune lombardo di Palazzo Pignano (CR). Risulta inserito in un contesto residenziale, e beneficia della prossimità di servizi come la farmacia, l'ufficio postale, il supermercato e il centro sportivo.

I paesi che si trovano nelle immediate vicinanze sono: Torlino Vimercati, Monte Cremasco, Cremosano, Trescore Cremasco, Quintano, Pieranica, Bagnolo Cremasco.

9.2 *Stato di diritto*

Si rinvia a quanto già specificato al punto 4 - Atto di provenienza – del presente avviso .

9.3 *Stato del possesso*

Il Custode Giudiziario, nella sua relazione informativa del 21 maggio 2026, precisava che *"l'immobile è attualmente libero da persone ma non da cose ... "*.

9.4 *Stato di manutenzione*

L'immobile pignorato si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Durante il sopralluogo peritale si sono riscontrati numerosi problemi che necessiterebbero di interventi di risanamento, ripristino e reintegrazione.

Nello specifico il perito (pagg. 18-19) ha rilevato che occorrerebbe:

*"Risanare*:

- *infiltrazioni dalla copertura;*

- *umidità di risalita su alcune porzioni delle pareti interne ed esterne a piano terra;*

*Ripristinare*:

- *porzioni degli intonaci e tinteggi delle pareti interne;*
- *porzioni dei plafoni interni;*
- *porzioni degli intonaci e tinteggi delle pareti esterne;*
- *porzioni della pavimentazione interna;*
- *porzioni dei serramenti esterni in legno;*
- *porzioni delle porte interne di legno;*
- *porzioni dei rivestimenti delle pareti interne;*
- *il manto di copertura, rimuovendo e smaltendo l'amianto presente.*

*Reintegrare*:

- *il generatore di calore, spostandolo dal sottoscala, e installando nuova canna fumaria;*
- *alcuni sanitari nel bagno al primo piano".*

Inoltre, sia al piano terra che al piano primo, risulterebbe necessario dismettere un termosifone non a norma perché installato in un ambiente accatastato come ripostiglio, in violazione della Legge Regionale n. 24 dell'11/12/2006.

Analogo discorso vale per il caminetto a piano terra, peraltro privo di certificazione e di chiusura.

Per ragioni igienico sanitarie, si renderebbe altresì necessario occludere una finestra interna tra bagno e disimpegno e dismettere l'utilizzo come cameretta di un ambiente accatastato come ripostiglio.

Infine, il locale cucina dovrebbe essere adeguato al Regolamento Locale di Igiene Tipo, in materia di ventilazione dei locali e di allontanamento degli odori, vapori, o fumi prodotti dalla cottura.

9.5 *Presenza di rifiuti speciali e copertura in amianto*

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato la presenza di rifiuti speciali pericolosi e rifiuti urbani pericolosi, accantonati e visibili.

Ha inoltre rilevato, dato anche il periodo di edificazione dell'immobile pignorato, la presenza di onduline sottocoppo in amianto, per la cui rimozione e rifacimento di nuova copertura è stato prodotto un preventivo di € 16.613,00 + IVA.

9.6 *Servitù di passaggio*

Nel corso del sopralluogo, il perito ha appreso verbalmente dai proprietari del cortile di cui al mappale 759, che l'immobile pignorato beneficia di servitù di passaggio che consente esclusivamente il transito di pedoni e veicoli, non la sosta di questi ultimi.

9.7 *Stato condominiale*

Il titolo di provenienza non identifica alcun Ente comune; non sussistono quindi oneri condominiali.

9.8 *Rinvio alla relazione di stima e alla dichiarazione notarile*

L'immobile risulta in ogni caso puntualmente ed esaustivamente descritto nella relazione di stima redatta per la procedura esecutiva dall'ing. Nicola Orsini, cui si fa integrale rinvio.

Si rinvia altresì, per le vicende giuridiche che hanno interessato l'immobile, alla certificazione notarile, sostitutiva della documentazione ipo-catastale, redatta per la procedura dal Notaio dott. Vincenzo Calderini e versata in atti.

* * * * *

## AVVERTENZE

- **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 III 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.**
- La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale di stima e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso di vendita.
- Il sottoscritto avvocato avvisa 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, anche relative alla generalità del debitore. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega 22 maggio 2026.
- Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso:
  - sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 161 quater disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
  - sarà pubblicato, ex art. 490 comma 2 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona", versione cartacea e digitale, nonché sui siti Internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, ove sarà pubblicata anche la relazione di stima;

- sarà pubblicato, ex art. 490 comma 3 c.p.c., solo ad istanza del creditore procedente, o dei creditori intervenuti, sui giornali di informazione locale.

Cremona, lì 02/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pier Mauro Stombelli