

**Avv. Michela Savoldi**  
26013-CREMA (CR)-Via Renzo Da Ceri,11  
tel 335387848  
e.mail avv.michelasavoldi@me.com  
pec michela.savoldi@crema.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 202/2022 R.G.E.**

Giudice Dell'esecuzione: **Dott. Giorgio Trotta**

Professionista Delegato: **Avv. Michela Savoldi**

**Promossa da**

AQUI SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno: 04954010262, società a responsabilità limitata con unico socio, e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA 13048380151, giusta procura speciale del 09/05/2019 a rogito notaio dott. Pasquale Matarrese di Milano, n. 140483 di Rep. n. 35371 di Racc., registrata in data 20/05/2019 in Milano 2 al n. 25329 Serie 1T, rilasciata da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 08360630159, iscritta R.E.A. di Milano al numero 1217580, nella sua qualità di procuratrice speciale di AQUI SPV S.R.L., giusta procura rilasciata da Alberto De Luca, nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante di AQUI SPV S.R.L., legittimato a detto atto in forza del vigente statuto sociale, con firma autenticata in data 02/11/201/ dal notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone, n. 53366 di Rep. e n. 39537 di Racc., registrata in Pordenone il 02/11/2018 al n. 14928 Serie 1T, in persona del procuratore speciale dott. Andrea Bertoglio (C.F. BRTNDR72B23A290H), giusta procura rilasciata dal dott. Stefano Montuschi, nella sua qualità di consigliere della società PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/07/2019, con firma autenticata in data 25/05/2020 dal notaio dott. Pasquale Matarrese di Milano, n. 142719 di Rep. e n. 36506 di Racc., registrata in Milano - DP II il 27/05/2020 al n. 35001 Serie 1T, rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. Lorenzo Morcio (C.F. MRCLNZ73A22F205R) del Foro di Milano, ed

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Martina Fortunati (C.F. FRTMTN92T69A470I) del Foro di Cremona, in via R. Manna n. 4, 26100 Cremona, giusta procura in calce all'atto di precetto 15/01/2024; elezione di domicilio digitale ai sensi dell'art. 16 sexies D.L. n. 179/2012 (come modificato dal D.L. n.90/2014, convertito con modificazioni nella L. n.114/2014) al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [lorenzo.morcio@pecavvocati.it](mailto:lorenzo.morcio@pecavvocati.it), [avvmartinafortunati@pec.it](mailto:avvmartinafortunati@pec.it)

- creditrice procedente -

**contro**

---

- esecutati -

**Alla quale è stata riunita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 196/2024**

**Promossa da**

AQUI SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno: 04954010262, società a responsabilità limitata con unico socio, e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA 13048380151, giusta procura speciale del 09/05/2019 a rogito notaio dott. Pasquale Matarrese di Milano, n. 140483 di Rep. n. 35371 di Racc., registrata in data 20/05/2019 in Milano 2 al n. 25329 Serie 1T, rilasciata da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 08360630159, iscritta R.E.A. di Milano al numero 1217580, nella sua qualità di procuratrice speciale di AQUI SPV S.R.L., giusta procura rilasciata da Alberto De Luca, nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante di AQUI SPV S.R.L., legittimato a detto atto in forza del vigente statuto sociale, con firma autenticata in data 02/11/201/ dal notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone, n. 53366 di Rep. e n. 39537 di Racc., registrata in Pordenone il 02/11/2018 al n. 14928 Serie 1T, in persona del procuratore speciale dott. Andrea Bertoglio (C.F. BRTNDR72B23A290H), giusta procura rilasciata dal dott. Stefano Montuschi, nella sua qualità di consigliere della società PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., in forza di

delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/07/2019, con firma autenticata in data 25/05/2020 dal notaio dott. Pasquale Matarrese di Milano, n. 142719 di Rep. e n. 36506 di Racc., registrata in Milano - DP II il 27/05/2020 al n. 35001 Serie 1T, rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. Lorenzo Morcio (C.F. MRCLNZ73A22F205R) del Foro di Milano, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Martina Fortunati (C.F. FRTMTN92T69A470I) del Foro di Cremona, in via R. Manna n. 4, 26100 Cremona, giusta procura in calce all'atto di precetto 15/01/2024; elezione di domicilio digitale ai sensi dell'art. 16 sexies D.L. n. 179/2012 (come modificato dal D.L. n.90/2014, convertito con modificazioni nella L. n.114/2014) al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [lorenzo.morcio@pecavvocati.it](mailto:lorenzo.morcio@pecavvocati.it), [avvmartinafortunati@pec.it](mailto:avvmartinafortunati@pec.it)

**- creditrice procedente -**

**contro**

---

**- esegutati**

\*\*\*\*\*

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

Il sottoscritto **Avv. Michela Savoldi** con studio in Crema, Via Renzo Da Ceri n.11, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 09/06/2025, comunicata in data 10/06/2025,

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

**avvisa**

che il giorno **06 novembre 2025 alle ore 15.00** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto n. 4 a Ripalta Cremasca (CR) per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

**vendita senza incanto**

dell'immobile di seguito descritto, pignorato con atto in data 12/10/2025-17/10/2025, ad istanza di AQUI SPV S.R.L., secondo le seguenti modalità e condizioni:

**1. La vendita avrà luogo in unico lotto.**

2. Il prezzo base del LOTTO è di € 70.000,00=;

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

**L'offerta é irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata.**

#### **Domanda di partecipazione analogica**

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa** presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita, avv. Michela Savoldi, con studio in Crema, Via Renzo Da Ceri n. 11, **dal lunedì al venerdì, previo appuntamento, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita** a pena di inefficacia. La dichiarazione di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito e pertanto se è inferiore ad €52.500,00= e dovrà contenere le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. 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.). L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. 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 un 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 dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà 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. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, così intestato **“Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.202/2022”** oppure assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa). Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa. L'offerente indicherà, altresì, il termine di versamento del saldo prezzo (con indicazione del giorno del calendario), come richiesto per l'offerta telematica.

#### **Domanda di partecipazione telematica**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sezione FAQ.

Il gestore incaricato della vendita telematica è Astalegale.net e il Portale è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, cliccando sul pulsante “invia offerta” presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel Portale predetto, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art.571c.p.c, 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 c.p.c.

Anche l'offerta telematica dovrà essere in regola con l'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di €16,00; l'offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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.

L'offerta dovrà contenere tutti i dati indicati sopra nell'offerta cartacea, le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. - in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria - il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. 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. L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. 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 un 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 dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà 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 e comunque tutti quelli richiesti dal modulo ministeriale "offerta telematica".

L'offerta dovrà contenere l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa; le coordinate bancarie per effettuare il bonifico della cauzione sono **IBAN IT89A0604556840000005006148**; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di 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 redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

4. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. 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 un invito a connettersi al proprio portale. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il

giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibile 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 previsto, il mancato deposito della fideiussione.

In caso di un'unica offerta (art.572 c.p.c.) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Qualora siano presenti più offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €2.000,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Sono salve le disposizioni di cui all'art. 573 cpc: se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile sopra indicato, non si fa luogo alla vendita, ma si procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara, è inferiore al valore dell'immobile indicato, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione) ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

**5.** Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'avvocato delegato il prezzo e le spese di trasferimento, che saranno versati sul conto corrente intestato



alla procedura; oppure, se nella procedura è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, dovrà essere versato direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art.587 cpc. Il termine per il saldo prezzo, alla luce della Sentenza n. 18421/2022 della Corte di Cassazione, non è soggetto a sospensione feriale.

- Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 7 D.M., 25.05.1999, n. 313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n. 711, oltre a quella relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura; detto importo indicativo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento; l'importo delle spese successive alla vendita, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice e ne verrà data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario o assegnatario.

L'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art.585 c.p.c. (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie n. 20, tel.0372/20200 - 0372/800347 - fax0372/458077, e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione/richiesta all'avvocato delegato.

- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, secondo il modello adottato dal Tribunale di Cremona, con avvertimento che la

mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

- Si avverte, altresì, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI e**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in zona periferica della frazione Persichello nel Comune di Persico Dosimo, prossima alla città di Cremona. Sito in un quartiere di recente realizzazione, il condominio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è composto al piano terreno in parte da autorimesse e in parte da abitazioni, mentre ai piani superiori risultano presenti solo unità residenziali. Trattasi di appartamento al secondo piano e di autorimessa al piano terreno. L'abitazione è composta da una zona giorno con soggiorno abitabile ed una zona cottura separata, mentre nella zona notte un disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e una singola e un bagno. L'autorimessa è di modeste dimensioni.

Nella certificazione notarile risulta altresì trasferita la corrispondente quota di comproprietà, in ragione di 57,14/1.000 per l'appartamento e 7,70/1.000 per l'autorimessa, dell'area e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, tra cui, in particolare, le aree cortilizie di cui al mappale 348/504 e 348/505. Con le unità immobiliari compravendute veniva altresì trasferita la quota di 23/1.000 della strada privata di lottizzazione in lato est del fabbricato di cui sopra, distinta NCT fg. 19 part. 313, seminativo, classe 1, are 5.35, reddito dominicale euro 4,05, reddito agrario euro 4,14. Viene precisato nell'atto di provenienza che i tre vani scala di cui al mappale 334 sub. 501, 334 sub. 502 e 334 sub.503 e i tre locali adibiti a deposito rifiuti sono comuni soltanto alle unità immobiliari che vi hanno rispettivamente

accesso. Per una migliore identificazione delle unità immobiliari in oggetto e delle parti comuni del fabbricato condominiale, in atti si fa riferimento all'elaborato planimetrico (rif. lettera A), firmato dalle parti e dal notaio. Accessi: carraio dalla strada di lottizzazione in lato nord (mappale 317); pedonale dalla via privata Giorgio La Pira in lato ovest (mappale 313). Nella perizia si legge, infine, che non è presente un amministratore di condominio e da notizie assunte presso gli attuali inquilini la spesa per il contatore elettrico delle scale e l'esecuzione delle pulizie delle stesse vengono suddivise, in pari quota, tra coloro che le utilizzano.

### **DATI CATASTALI**

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di PERSICO COSIMO (CR) Frazione Persichello:

Abitazione al piano secondo Sita in Via Giorgio La Pira n. 1: **Foglio 19 - Particella 348 - Sub. 520**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 61, rendita € 185,92;

Autorimessa al piano terreno: **Foglio 19 - Particella 348 - Sub. 528**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq, Sup. catastale 11 mq, rendita € 24,79.

La porzione pignorata, fabbricato residenziale, deriva da:

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018222 in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n.144.1/2007)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2007 in atti dal 05/03/2007 (n.000144/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014 in atti dal 27/10/2014 (n.052985/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2015 in atti dal 28/10/2015 (n.017769/2015)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2008 Pratica n. CR0023738 in atti dal 05/03/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1479.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018222 in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n.144.1/2007)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2007 in atti dal 05/03/2007 (n.000144/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014 in atti dal 27/10/2014 (n.052993/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2015 in atti dal 28/10/2015 (n.017777/2015)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2008 Pratica n. CR0023738 in atti dal 05/03/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1479.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

### **Confini:**

I confini dell'abitazione, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

nord - scala comune di cui al map. 348 sub. 501, poi per salto uscente map. 348 sub. 519;

est - vuoto sui map. 348 sub. 504, map. 349 e map. 350;

sud. - unità immobiliare al map. 348 sub. 521;

ovest - vuoto su map. 355 e map. 356;

I confini dell'autorimessa, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

nord - map. 348 sub. 525 e map. 348 sub. 526;

est - cortile comune map. 348 sub. 504;

sud - corridoio e scala comune di cui al map. 348 sub. 501;

ovest - scala comune e locale rifiuti di cui al map. 348 sub. 501;

### **Regolarità catastale**

Nella perizia si legge che la planimetria catastale agli atti riporta correttamente lo stato autorizzato e lo stato di fatto, pertanto, nonostante la porta del bagno sia stata realizzata spostata di poche decine di centimetri, sulla base di specifica circolare richiamata in perizia, non deve essere aggiornata.

All'interno dei locali di abitazione sono presenti mobili e altro materiale di proprietà del debitore e non sono presenti rifiuti. All'interno dell'autorimessa invece sono presenti rifiuti vari accumulati da tempo per cui si prevede un costo per lo smaltimento pari ad **€ 1.000,00**

## **Regolarità urbanistica**

### **PRATICHE EDILIZIE**

Il fabbricato, è stato edificato con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Persico Dosimo in data 25 maggio 2005, prot. 2899, pratica edilizia numero 41/2005 e successivamente D.I.A. di variante alla precedente prot. numero 2671 del 08 maggio 2007 pratica edilizia numero 16/2007, comunicazione di fine lavori prot. 3517 del 14 giugno 2007 e richiesta di certificato di agibilità prot. 4184 del 18 luglio 2007. D.I.A. prot. 1227 del 28/02/2007 per la realizzazione della recinzione esterna del fabbricato.

Il Geom. Cattaneo, nel proprio elaborato evidenzia che in termini urbanistici risultano piccole difformità circa le dimensioni delle stanze e la posizione delle porte interne che possono rientrare nelle disposizioni di cui al comma 2 art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il quale testualmente riporta: *“Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Pertanto è possibile dichiarare la conformità dell'opera realizzata.

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Come si evince dall'istanza del Custode datata 01/08/2023 per la sostituzione delle serrature, l'unità abitativa appare disabitata ed in stato di abbandono.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Attestato di prestazione energetica degli edifici valido fino al 24/01/2034, n. 1906800000424, soggetto certificatore, Angelo Cattaneo, Classe energetica E - EP gl, cren 181,00 Kwh/mq anno (cfr. Allegato E della perizia).

### **ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita del 10/09/2007, Numero di repertorio 18589/5060 a firma Notaio GALLI MASSIMO di CREMONA, trascritto il 13/09/2007 nn. 10958/5680.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Cremona, con sede in Cremona (CR), Via delle Industrie

n. 20 è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile in giorni e orari da concordare. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti: tel. 0372/20200 - 0372/800347 - su [www.ivgcremona.it](http://www.ivgcremona.it).

\*\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 28 Febbraio 1985, n. 47, al D.P.R. 6.6.2001 n. 378 e 380 e al Decreto legge 30 Settembre 2003, n. 269 e succ. modificazioni e integrazioni.

La presente vendita 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 o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non dichiarati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

### **PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 490 cpc: 1) pubblicazione su "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 2) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 3) pubblicazione per estratto su il Newspaper aste Tribunale di Cremona.

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, che a norma dell'art.571 e seguenti del Codice di Procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate 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 del 09/06/2025. La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale **Avv. Michela Savoldi** con studio in Crema, Via Renzo Da Ceri n.11 - 26013 Crema (CR) – Telefono: 335387848 mail: avv.michelasavoldi@me.com oppure dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Crema - Cremona, lì 25/06/2025

Il Professionista Delegato

- Avv. Michela Savoldi-