



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzioni immobiliari

Ordinanza ex art. 569 c.p.c.

N. 13/2020 R.G.E.

GOP avv. Simona Fiori

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata dal creditore procedente;

visto il tempestivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c.;

visti gli avvisi ex art. 498 cpc regolarmente notificati ai creditori iscritti ed agli eventuali sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c., o comunque verificato che costoro sono intervenuti;

visti gli avvisi ex art. 599 c.p.c. regolarmente notificati ai comproprietari a cura del creditore pignorante e dal medesimo telematicamente depositati;

ritenuta probabile la vendita della quota indivisa di spettanza del debitore;

vista la notifica del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.,

visto l'assegno circolare recante il fondo spese procurato dal creditore procedente secondo l'ordinanza di fissazione dell'odierna udienza ex art. 569 c.p.c. ed esibito all'odierna udienza,

letta la relazione di stima dell'esperto;

DISPONE LA VENDITA

dei beni pignorati, come meglio descritti nella perizia di stima, con la eventuale suddivisione in lotti in essa perizia operata;

inoltre, atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., come da ultimo modificato con d. l. 3 maggio 2016 n. 59, recante *“Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali”* il giudice, con l'ordinanza di vendita, *“stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con*

modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

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

*** * ***

nel caso si proceda per un credito fondiario:

FISSA

termine di centoventi giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione entro il quale l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993 dovranno provvedere a versare 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 c.p.c.;

qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 t.u.b. e 51 l.f., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili;

*** * ***

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. **Giulia Bravi** ;

alla quale va consegnato l'assegno circolare recante il fondo spese entro 7 giorni dalla pronuncia in udienza della presente ordinanza, avvertendo che, in caso di mancata e ingiustificata consegna, la procedura sarà dichiarata estinta con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento (cfr. *Cass. 26373 del 2008* e *Cass. 1064 del 2005*);

invita il delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omessa consegna del fondo spese nel termine indicato.

Contenuto della delega.

Il delegato provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. e segue le linee guida presenti sul sito *Internet* del Tribunale, sotto la voce Modulistica > Sezione immobiliare.

Il professionista delegato, ricevuto il fondo spese, provvede ad iscrivere la procedura in Falco esecuzioni e poi versa il fondo spese su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura.

In caso di prossimo esaurimento del fondo spese, il delegato provvede a richiedere in tempo utile - onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita - integrazione al creditore fondiario o al precedente, nei limiti di euro 2.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento. In caso di inottemperanza rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di estinzione.

Il professionista delegato restituisce il fascicolo quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo *ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.*, con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la cit. norma. Ciò deve comunque ritenersi ricorrere allorquando possa escludersi che il ricavato della vendita possa coprire le spese della procedura.

Il professionista delegato è autorizzato al pagamento di quanto liquidato all'esperto dal giudice dell'esecuzione, secondo quanto meglio indicato nel provvedimento di liquidazione.

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

Il delegato, prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, deve procedere alle opportune verifiche al fine di accertare che, *medio tempore*, il bene non sia stato attinto da misure cautelari di natura penale ed, in caso di esito positivo, deve indicarle espressamente nell'avviso di vendita.

Nell'avviso dovrà, inoltre, essere evidenziato anche che:

- il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta;
- ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare;
- per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Il delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita.

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

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 precedente 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 ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ulteriore ribasso sul prezzo base ai sensi dell'art. 591 c.p.c. nelle misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei creditori entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione *ex* art. 591-*ter* c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

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 di 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.*

Il primo esperimento di vendita deve tenersi entro quattro mesi dal versamento del fondo spese; gli esperimenti di vendita successivi devono tenersi a distanza di non più di tre mesi l'uno dall'altro.

Il professionista delegato è tenuto ad evitare qualsiasi ritardo o inerzia nella conduzione della procedura delegata.

Al professionista delegato si richiede di espletare compiutamente, in media, almeno tre procedure di vendita senza incanto nell'arco di un anno dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato è comunque tenuto a garantire l'espletamento di almeno sei procedure di vendita senza incanto nell'arco di due anni dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Ove il professionista delegato, all'atto nella nomina, non si ritenga in grado di assicurare questo *standard*, è tenuto a farne immediata comunicazione, rinunciando all'incarico.

Il mancato rispetto di questo *standard* costituisce causa di revoca della delega *ex art. 179 ter, comma 3 disp.att. c.p.c.*

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* del d.l. n. 179/2012, così come modificato dal comma 2 dell'art. 4 del d.l. n. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 *quater* della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d. l. 30 dicembre 2019, n. 162, il delegato alla vendita deve inserire nell'avviso di vendita l'avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, cit. art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

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

Modalità della pubblicità.

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

- 1) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sui siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it ;
- 4) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata da questo tribunale il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società ASTAlegale.net ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto *ex art. 18 bis*, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati, deve avvenire nel seguente modo: ASTAlegale.net fornirà al

delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese; solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti *ex art. 490, comma 2, c.p.c.* Qualora il fondo spese risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di integrazione direttamente al creditore fondiario (od a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) od al creditore procedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

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

Luogo di presentazione delle offerte analogiche

Le offerte analogiche devono essere presentate presso lo studio (domicilio professionale) del professionista delegato. Se trattasi di notaio, anche presso gli uffici dell'ANPEC in Cremona.

Gestore della vendita telematica

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

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

Luogo dell'esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti, eventuale incanto.

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

Termine delle operazioni ed adempimenti finali

Esaurite le operazioni di vendita, anche in relazione a ciascun lotto, il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione *ex art. 591 bis, n. 12, c.p.c.* e lo deposita telematicamente in cancelleria, unitamente all'indicazione dell'udienza fissata per l'approvazione del piano, che terrà innanzi a sé, ai sensi degli artt. 596 ss. c.p.c., con conseguente ordine di pagamento delle quote *ex art. 598 c.p.c.* in caso di approvazione o accordo. Altrimenti, il professionista delegato trasmette al giudice dell'esecuzione gli atti per la risoluzione delle controversie *ex art. 512 c.p.c.*

Il professionista delegato deposita i verbali *ex art. 598 c.p.c.* entro il giorno successivo in cancelleria.

Si invita il professionista delegato alla vendita a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene ed il prezzo ricavato dalla vendita, nonché l'eventuale estinzione della procedura esecutiva.

Si invita, infine, il professionista delegato a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Si dispone che i professionisti delegati depositino le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile.

Le operazioni delegate hanno termine con la vendita del bene o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non divenga antieconomica *ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.*

FISSA

L'udienza del 28 ottobre 2022 ore 9.30 per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita.

Si comunichi a professionista delegato e custode.

Cremona, 12/11/2021

Il giudice dell'esecuzione

GOP avv. Simona Fiori



TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva iscritta al **n. 13/2020 R.G.E.**

Il giudice GOP avv. Simona Fiori,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25/3/2021 e ad integrazione dell'ordinanza di vendita del 12.11.2021,

esaminati atti e documenti di causa;

viste le relazioni depositate in data 31.01.2022 e 1.02.2022 dalla professionista delegata alla vendita avv. Giulia Bravi;

vista l'integrazione della certificazione notarile depositata dal creditore procedente in data 14.03.2022;

vista la relazione di stima integrativa depositata in data 15.03.2022 dall'esperto stimatore;

ritenuto che il creditore procedente ... l. sottoponeva a pignoramento immobiliare i beni immobili di proprietà di ... identificati come segue:

- a) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 **mapp. 72**, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 **mapp. 76**, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162, Fg. 15 mapp. 177,
Fg. 15 part. 72 sub. 3,
Fg. 15 part. 72 sub. 4;
- b) Fg. 15 mapp. 66, Fg. 15 mapp. 68, Fg. 15 mapp. 176 Sub 2, Fg. 15 mapp. 67, Fg. 15 mapp. 176 Sub 1 (successivamente variati in Fg. 15 mapp. 64 graffiata con i mapp. 65 Sub 2, mapp. 67, mapp. 176 Sub 1);

ritenuto che a seguito di ulteriori variazioni catastali, avvenute successivamente alla trascrizione del pignoramento di data 05.02.2020 ai nn. 1016 rp. E 1618 rg., il G.E. ordinava la rettifica ed il

creditore procedente vi provvedeva con la nota di trascrizione del 16.03.2021 nn. 2957/4461 che aveva ad oggetto i seguenti beni:

- fg. 15 p.lla 66 sub 2 (*ex fg. 15 p.lla 66*), Ctg. A/4, vani 2,5, Via Brescia n. 45, piano S1-T;
- fg. 15 p.lla 64, graffata con p.lla 65 sub 2, p.lla 67 e p.lla 176 sub 1 (*ex p.lla 67 graffata con p.lla 176 sub 1*), Ctg. A/4, vani 4,5, Via Brescia n. 55, piano T-1-2;
- fg. 15 p.lla 68 graffata con p.lla 176 sub 2, Ctg. A/4, vani 7, Via Brescia n.37, piano T-1-2;
- fg. 15 p.lla 76 sub 502 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. D/1, Via Brescia n. 126, piano S1-T-1-2;
- fg. 15 p.lla 76 sub 503 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. A/2, vani 5, Via Brescia n. 126, piano T;
- fg. 15 p.lla 76 sub 505 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. C/2, mq. 518, Via Brescia n. 126, piano T;
- fg. 15 p.lla 76 sub 506 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. C/2, mq. 250, Via Brescia n. 126 piano T;
- fg. 15 p.lla 76 sub 507 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. A/2, vani 5, Via Brescia n. 128, piano 1;
- fg. 15 p.lla 76 sub 508 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. A/2, vani 8, Via Brescia n. 128 piano 1;
- fg. 15 p.lla 76 sub 509 (*ex p.lla 69 graffata con p.lle 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 162, 177, 72 sub 3 e p.lla 72 sub 4*), Ctg. A/10, vani 1, Via Brescia n. 126 piano T.

ritenuto che successivamente alla rettifica del pignoramento pubblicato il 16.03.2021 nn.

2957/4461, alcune delle unità immobiliari venivano soppresse generandone altre ed in particolare:

a) le unità immobiliari:

- fg. 15 p.lla 66;
- fg. 15 p.lla 64, graffata con p.lla 65 sub 2, p.lla 67 e p.lla 176 sub 1;
- fg. 15 p.lla 68 graffata con p.lla 176 sub 2,

venivano soppresse (con variazione del 07.09.2021 prot. CR0033322) e generavano:

- **Fg. 15 p.lla 176 sub 501, graffato con p.lla 64 sub 501;**
- **Fg. 15 p.lla 176 sub 502, graffato con p.lla 68 sub 501;**

b) le unità immobiliari:

- Fg. 15 p.lla 76 sub 502;
- Fg. 15 p.lla 76 sub 508,

venivano soppresse, (con variazione del 07.09.2021 prot. CR0033322) e generavano:

- **Fg. 15 p.lla 76 sub 510;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 511;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 512.**

ritenuto che nel pignoramento il mappale 72 (del foglio 15) veniva erroneamente indicato senza il **subalterno 2** ma, come da documentazione allagata dall'esperto stimatore e come dallo stesso attestato, la particella intera non era mai esistita.

ritenuto che nel pignoramento il mappale 71 (del foglio 15) veniva erroneamente indicato senza il **subalterno 1** ma, come da Visura Storica prodotta, la particella intera era stata oggetto di soppressione con variazione del 17/12/2013 protocollo n. CR0101120;

rilevato che nella certificazione notarile integrativa depositata in data 14.03.2022 si dà atto che (a) la rettifica della trascrizione del pignoramento, pubblicata il 16.03.2021 nn. 2957/4461, presenta un mero errore materiale nell'indicazione relativa al Fg. 15 mapp. 66 **sub 2**, anziché Fg. 15 mapp. 66; (b) che l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Fg. 15 mapp. 66 sub 2 non è mai esistita e che (c) pertanto l'unità da considerare pignorata è l'abitazione in Crema (CR) Via Brescia censita al catasto fabbricati al Fg. 15 mapp. 66;

ritenuto che per consolidato orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione (ex multis Cass. Civ. Sez III n. 19123 del 2020) l'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi del bene pignorato non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso;

ritenuto che nel caso in oggetto non si è avuta alcuna incertezza sui beni pignorati come si evince chiaramente dagli atti e dai documenti versati in atti dagli ausiliari del giudice;

ritenuto comunque opportuno che il creditore procedente provveda alla rettifica della nota di trascrizione, affinché questa rechi correttamente gli attuali identificativi catastali dei beni staggiti di seguito indicati:

- 1) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1** (già Fg.15 mapp.76 sub. 502 e Fg.15 mapp.76 sub.508 a loro volta derivati dalla soppressione delle seguenti unità:
- I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,
 - II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,
 - III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)
- 2) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2** (già Fg.15 mapp.76 sub. 502 e Fg.15 mapp.76 sub.508 a loro volta derivati dalla soppressione delle seguenti unità
- I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,
 - II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,
 - III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)
- 3) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2** (già
- I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,
 - II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,
 - III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)
- 4) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2** (già
- I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 7, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,
 - II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,
 - III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)
- 5) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10** (già
- I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,
 - II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,
 - III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)

6) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2** (già

I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,

II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,

III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)

7) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2** (già

I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp. 162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,

II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,

III) Fg. 15 part. 72 sub. 4)

8) **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2** (già Fg.15 mapp.76 sub. 502 e Fg.15 mapp.76 sub.508 a loro volta derivati dalla soppressione delle seguenti unità:

I) Fg. 15 mapp. 69, Fg. 15 mapp. 70, Fg. 15 mapp. 71, Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 73, Fg. 15 mapp. 74, Fg. 15 mapp. 75, Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 79, Fg. 15 mapp. 80, Fg. 15 mapp.162 (quest'ultimo soppresso nel 2013), Fg. 15 mapp. 177,

II) Fg. 15 part. 72 sub. 3,

II) Fg. 15 part. 72 sub. 4)

9) **Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2** (già

I) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 68,

II) Fg. 15 mapp. 66,

III) Fg. 15 mapp. 67,

IV) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 64)

10) **Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2** (già

I) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 68,

II) Fg. 15 mapp. 66,

III) Fg. 15 mapp. 67,

IV) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1, Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2, Fg. 15 mapp. 64)

ritenuto che nella relazione di stima l'esperto stimatore evidenziava l'esistenza di Beni Comuni Non Censibili identificati come segue:

- **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 504** (*vano scala - Bene Comune Non Censibile comune alle due abitazioni (sub. 507 – sub. 510) e al deposito (sub. 512) poste al Piano Primo*);
- **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 501** (*al Cortile Comune - Bene Comune Non Censibile comune al Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 - Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2*).

ritenuto che i Beni Comuni Non Censibili, così come definiti dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 della Direzione generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali, si considerano quelle porzioni comuni ad alcune unità immobiliari per destinazione ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, che non possiedono autonoma capacità reddituale;

ritenuto opportuno che, ancorché correttamente detti BCNC non siano stati oggetto di pignoramento, venga inserita nell'avviso di vendita una nota in cui si evidenzia che il trasferimento del compendio staggito comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa dei suddetti Beni Comuni Non Censibili, e che detta precisazione dovrà altresì essere contenuta nel decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione;

rilevato che all'udienza del 25 marzo 2022 l'avv. *[nome]*, delegata dall'IVG di Crema, segnalava che *[nome]* aveva rilasciato gli immobili occupati in data 11/02/2022 e il compendio staggito risultava occupato dalla debitrice ad eccezione di due abitazioni indicate in perizia come immobile n. 5 (occupata senza titolo dal sig. *[nome]*) e immobile n. 2, (occupato senza titolo dal sig. *[nome]*).

PQM

Dispone che il creditore procedente provveda alla rettifica della nota di trascrizione con riguardo ai beni immobili pignorati oggi così censiti:

- **Fg. 15 p.lla 176 sub 501, graffato con p.lla 64 sub 501;**
- **Fg. 15 p.lla 176 sub 502, graffato con p.lla 68 sub 501;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 510;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 511;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 512;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 503**

- **Fg. 15 p.lla 76 sub 505;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 506;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 507;**
- **Fg. 15 p.lla 76 sub 509;**

Restituisce il fascicolo alla professionista delegata affinché provveda alle operazioni di vendita degli immobili staggiti come testé identificati ed attenendosi alle indicazioni, in quanto compatibili, dell'ordinanza di delega del 12.11.2021 così come integrata con il presente provvedimento;

Dispone che la professionista delegata alla vendita inserisca negli avvisi di vendita e nel decreto di trasferimento una nota in cui evidenzi che il trasferimento del compendio staggito comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa dei seguenti Beni Comuni Non Censibili così identificati:

- **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 504;**
- **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 501;**

Conferma l'udienza del 28 ottobre 2022 ore 9.30 per la verifica delle operazioni di vendita già fissata con ordinanza del 12.11.2021;

Dispone come da separato provvedimento in ordine alla liberazione degli immobili illegittimamente occupati.

Si comunichi anche al Custode e alla Professionista Delegata.

Cremona, 30/03/2022

Il Giudice
GOP Avv. Simona Fiori

N. 13/2020 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva iscritta al **13/2020 R.G.E.**

Oggi 28 ottobre 2022 ore 9.30 innanzi al GOP avv. Simona Fiori sono comparsi:

L'avv. [redacted], per il creditore procedente, il quale insiste nell'istanza depositata il 29.07.2022;

Nessuno compare per il debitore esecutato;

E' comparsa la professionista delegata alla vendita avv. Giulia Bravi, la quale rappresenta l'impossibilità di mettere in vendita il mappale 66, in quanto risulta correttamente pignorato, ma a seguito di rettifica della trascrizione disposta dal GE la stessa risulta effettuata per mero errore materiale sul mapp. 66 sub 2 (inesistente) ancorché nella trascrizione originaria fosse correttamente trascritto; tenuto conto che il Conservatore non ha ritenuto di rettificare la trascrizione in rettifica nonostante il provvedimento del GE;

Chiede che il giudice solleciti il CTU di depositare l'attestazione di prestazione energetica relativa al Foglio 15 mapp. 76 sub 503, nonché la prima pagina dell'APE relativa al foglio 15 mapp. 76 sub 511, risultanti non allegati alla perizia;

L'avv. [redacted] attesa la correttezza del pignoramento del bene di cui al Foglio 15, part. 66 originariamente correttamente trascritta, insiste affinché venga disposta la vendita e ovvero in subordine che il Tribunale incarichi il delegato alla vendita per la regolarizzazione della trascrizione in rettifica effettuata su ordine del giudice che ha erroneamente colpito il bene del foglio 15 part. 66 sub 2, attesa l'impossibilità del visurista privato incaricato di effettuare l'incombente a fronte del diniego del conservatore;

Vista la relazione depositata dal Custode in data 14.10.2022, ritenuto opportuno che la stessa venga discussa in udienza anche con l'avvocato incaricato dalla procedura Avv. [redacted];

Il giudice dell'esecuzione

Dispone che la professionista delegata alla vendita proceda alla corretta rettifica della trascrizione del pignoramento avente ad oggetto il foglio 15 mappale 66, o ad altra soluzione condivisa dal Conservatore.

Dispone che l'esperto stimatore provveda con urgenza al deposito dell'attestazione di prestazione energetica relativa al Foglio 15 mapp. 76 sub 503, nonché della prima pagina dell'APE relativa al foglio 15 mapp. 76 sub 511, risultanti non allegati alla perizia;

Rinvia per la prosecuzione della procedura l'udienza **del 27 gennaio 2023 ore 10.00.**

Invita a partecipare alla suddetta udienza anche l'avv. [redacted], legale incaricato dalla procedura.

Sospende le operazioni di vendita sino alla suddetta udienza.

Si comunichi con anche all'Esperto stimatore e al Custode.

Il giudice dell'esecuzione
GOP avv. Simona Fiori

N.13/2020 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva iscritta al 13/2020 R.G.E.

Oggi 27/01/2023 ore 10.00 innanzi al GOP avv. Simona Fiori sono comparsi:

L'avv. [redacted], per il creditore procedente [redacted], il quale insiste per la vendita del compendio pignorato;

Nessuno compare per il debitore esecutato

Sono comparsi la professionista delegata alla vendita avv. Giulia Bravi, il sig. Francesco Venturi per IVG di Crema, l'avv. [redacted], legale della procedura;

L'avv. Giulia Bravi rappresenta di aver preso contatto con il Conservatore dei registri immobiliari di Lodi e sulla scorta degli elementi condivisi chiede la revoca della sospensione di vendita e provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita in conformità all'ordinanza di vendita e successiva integrazione del 30 marzo 2022 con la precisazione che verrà indicato in vendita il mappale 66 correttamente pignorato, rilevando in ogni caso l'errore materiale del 66 sub 2 inesistente;

Il giudice dell'esecuzione

Revoca la sospensione delle operazioni di vendita restituendo il fascicolo alla professionista delegata affinché possa riprenderle;

Concede al creditore procedente il termine di 30 giorni per il deposito di memoria in ordine a quanto relazionato dall'avv. [redacted] con istanza del 14-10-2022;

Fissa per la comparizione delle parti e la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del **26.01.2024 ore 10.15.**

Il giudice dell'esecuzione
GOP avv. Simona Fiori



N. 13/2020 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva iscritta al n. 13/2020 R.G.E.

Il giudice GOP avv. Simona Fiori,

esaminati atti e documenti di causa;

vista l'integrazione della relazione di stima depositata dall'esperto stimatore in data 27/4/2023 ;

ritenuto che nella stessa l'esperto ha dato atto che "le lastre in cemento amianto risultano posate/fissate alla copertura e non stoccate a terra, quindi da non intendersi rifiuti speciali, inoltre ad oggi senza obbligo di smaltimento, ma materiale che l'eventuale aggiudicatario potrà far rimuovere a ditte specializzate e smaltire nelle discariche autorizzate" e ha stimato quale costo per lo smaltimento la somma di euro Euro 95.486,96;

ritenuto opportuno indicare dette precisazioni anche nell'avviso di vendita;

P.Q.M.

Dispone che la professionista delegata riprenda le operazioni di vendita e precisi nell'avviso quanto illustrato dall'esperto stimatore nella relazione integrativa del 27/4/2023.

Cremona, 07/07/2023

Il Giudice

GOP Avv. Simona Fiori