



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**  
**Sezione Fallimentare**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 13/2023**

**Giudice Delegato:** Dott. Andrea Milesi

**Liquidatore:** avv. Mauro Moreschi



**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ALL'ASTA ATTRAVERSO L'A.N.P.E. DI  
BRESCIA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ**

Il sottoscritto liquidatore

**Premesso che**

- con sentenza di apertura liquidazione controllata Rep. N. 27/2023 del 17 aprile 2023 l'intestato Tribunale dichiarava l'apertura della procedura iscritta al n. di R.G. 13/2023 P.U. nei confronti [REDACTED]
- gli stessi risultano essere comproprietari dell'immobile sito nel Comune di CREMA (CR) Fraz. Ombriano - Via Carlo Martini, 13, per le quote rispettivamente di ¼ il [REDACTED] e ¾ la [REDACTED].  
Trattasi di appartamento al terzo piano con cantina e box a pian terreno, censito al Catasto Fabbricati - Fg. 43 app. 513 sub. 7 cat. A/2 cl. 2 vani 7 R.C. €. 650,74 mapp. 513 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 mq 15 R.C. €. 41,06 con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge. Il tutto come pervenuto in forza dei seguenti titoli:
  - ✓ atto di compravendita trascritto a Crema il 9/11/1996 ai nn. 13732/8864;
  - ✓ atto per certificato di denunciata successione trascritto a Crema il 11/05/2018 ai nn. 7768/5005;
- nelle more si è reso necessario formalizzare atto di rinuncia unilaterale abdicativa per il tramite del Notaio Pavesi di Pandino del 16 giugno 2025, rep. 5860 racc. 4753, per mezzo del quale la [REDACTED] ha rinunciato al diritto di abitazione vitalizio di cui era titolare sugli immobili summenzionati;
- la stima del valore dei beni di cui sopra è stata resa dal perito Ing. Anna Ester Gelera nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 164/2019 Tribunale di Cremona,

la quale stimava nell'importo pari ad € 104.000,00 (euro cento quattromila/00) il valore del compendio;

- alla data di dichiarazione di apertura della procedura di liquidazione controllata l'immobile risultava abitato dalla [REDACTED]
- lo scrivente intende avvalersi di un soggetto specializzato quale l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (A.N.P.E.);
- l'ANPE ha già programmato la vendita dei predetti **beni fissando l'asta in data 21 gennaio 2026** secondo le modalità analiticamente esposte nel bando che viene sotto riportato:

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 13/2023 (pr. 75-25)**

*Giudice Estensore: Dott. Andrea Milesi*

*Liquidatore: Avv. Mauro Moreschi*

**I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**

*Il sottoscritto Liquidatore Avv. Mauro Moreschi,*

**PREMESSO CHE**

*il Tribunale di Cremona, in data 18.04.2024, visti gli artt. 1, 2, 27, 268 e 269 C.C.I.I., ha dichiarato aperta la Procedura di Liquidazione Controllata di [REDACTED]*

**DA' AVVISO**

*che si procederà, così come previsto nel Programma di liquidazione, alla raccolta di eventuali offerte, riguardanti i beni immobili, alle seguenti condizioni:*

**LOTTO 1**

**Piena proprietà.**

*In Comune di CREMA (CR) Fraz. Ombriano - Via Carlo Martini, 13*

*Trattasi di appartamento al terzo piano con cantina e box a pian terreno.*

*Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 43***

***mapp. 513 sub. 7 cat. A/2 cl. 2 vani 7 R.C. €. 650,74***

***mapp. 513 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 mq 15 R.C. €. 41,06***

*con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.*

*Il tutto come pervenuto in forza dei seguenti titoli:*

- *atto di compravendita trascritto a Crema il 9/11/1996 ai nn. 13732/8864;*
- *atto per certificato di denunciata successione trascritto a Crema il 11/05/2018 ai nn. 7768/5005;*

*Con atto di rinuncia unilaterale abdicativa per notar Pavesi di Pandino del giorno 16 giugno 2025, rep. 5860 racc. 4753, la signora XX ha rinunciato al diritto di abitazione vitalizio di cui era titolare sugli immobili oggetto del presente avviso.*



Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa e allegati agli atti, che formano parte integrante del presente bando.

### **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**1.A)** La vendita avverrà a cura del notaio **Dott. Marco Massa** mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.

**1.B)** Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del notaio Dott. Marco Massa, per la stipula dell'atto di vendita.

**1.C)** Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni immobili.

**1.D)** Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di cancellazioni, imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

**1.E)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia in Via San Zeno 99/A** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 20 GENNAIO 2026**.

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere allegati alle offerte:

- in caso di offerente persona fisica:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a **"PROC LIQUIDAZIONE 13/2023 TRIB CREMONA"**; pari al 10% del prezzo offerto.

Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179c.c. allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

- **in caso di offerente persona giuridica/ente:**

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a "**PROC LIQUIDAZIONE 13/2023 TRIB CREMONA**"; pari al 10% del prezzo offerto.

Denominazione/ ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

Per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

### **3 - MODALITÀ DELLA VENDITA**

**3.A) prezzo base di vendita pari a**

**LOTTO 1: €. 104.000,00;**

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

**3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott. Marco Massa presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive a Brescia in Via San Zeno 99/A, a partire dalle ore 12:30 e seguenti del giorno 21 GENNAIO**

**3.C)** In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.

*In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di:*

**LOTTO 1: €. 1.000,00;**

*Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.*

*In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;*

**3.D)** L'aggiudicazione è definitiva salvo il disposto dell'art. 217 primo comma;

**3.E)** *entro 60 (sessanta) giorni* dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "PROC LIQUIDAZIONE 13/2023 TRIB CREMONA" da consegnare al liquidatore Avv. Mauro Moreschi;

**3.F)** *Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;*

**3.G)** *per la visita agli immobili* oggetto del presente avviso di vendita contattare il liquidatore Avv. Mauro Moreschi tel. 0308372454;

**3.H)** *avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Marco Massa, previa autorizzazione del G.D.*

#### 4) Pubblicità

*Il liquidatore provvederà a rendere pubblico l'esperimento di vendita, garantendo la massima partecipazione come segue:*

- 1) *pubblicazione PVP;*
- 2) *pubblicità telematica su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;*
- 3) *Notifiche di legge via PEC.*

*tutto ciò premesso, lo scrivente liquidatore con la presente istanza*

#### CHIEDE

*che il Giudice Delegato Voglia autorizzare la vendita per il I° esperimento degli immobili di cui in istanza secondo le modalità analiticamente esposte e*

#### CHIEDE

*che la S.V. voglia autorizzare la scrivente ad avvalersi del Notaio Dott. Marco Massa presso A.N.P.E. anche quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle*

Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ovvero di A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a Brescia, codice fiscale e P. IVA 03507390171 quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

A tale fine chiede di essere autorizzato a versare a favore di A.N.P.E. l'importo di € 100,00 per ogni singolo Lotto inserito nel Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia.

Con osservanza.

Brescia, lì 21 novembre 2025

avv. Mauro Moreschi