



21/07/2026 - 13.53
A.S.C. Cremona Solidale
CREMONA
Economato

Protocollo N° 00003457/00 rif. CBA/3330788
Data Movimento 21/07/2026 - 13.53



VERBALE SECONDA ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MASSAROTTI 42/P A CREMONA

L'anno duemilaventisei addì ventuno del mese di luglio alle ore dieci presso la Direzione Generale dell'Azienda, si sono riuniti :

- | | |
|---------------------------|--|
| - Dr. Stefano Gariano | Direttore Generale |
| - Dr.ssa Francesca Cerati | Dirigente U.O. Affari Generali, Relazioni Istituzionali, Rapporti con il Terzo Settore |
| - Dr.ssa Sara Santini | Responsabile U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale |
| - Federico Vidari | Istr. Amm.vo U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale |

Premesso che:

- con deliberazione n. 13 del 24.02.2025, è stata acquisita, a seguito di disposizioni testamentarie disposte dai Sigg. G.B. e A.L.L., una unità immobiliare ad uso abitazione con annessa autorimessa, siti in Via Massarotti n. 42/P a Cremona;
- con Determinazione Dirigenziale n. 172 del 08.07.2025 veniva affidata all'Ing. Andrea Rampi la redazione di una perizia di stima, con verifica della conformità urbanistica e redazione dell'APE del sopra indicato appartamento, al fine di valorizzare coerentemente i suddetti immobili e procedere conseguentemente alla pubblicazione di avviso di asta pubblica funzionale all'alienazione;
- il valore del bene è stato stimato in € 125.000,00;
- con Determinazione Dirigenziale n. 261 del 25 novembre 2025 è stata approvata la documentazione predisposta dall'U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale relativa alla effettuazione di asta pubblica per l'alienazione dell'appartamento di cui trattasi, nonché dei beni in esso contenuti, con i seguenti importi a base d'asta:
 - € 125.000,00 con rilanci multipli di € 1.000,00 per l'immobile e relative pertinenze;
 - € 5.995,00 con rilanci multipli di € 200,00 per i beni presenti nell'immobile;
- con la stessa Determinazione di cui al punto precedente, è stato dato mandato all'U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale, di pubblicare l'avviso di alienazione immobile sul sito aziendale, al fine di darne ampia visibilità e di consentire la massima partecipazione;
- le modalità di svolgimento dell'asta sono state riportate nel bando sopra detto;
- entro il termine per la presentazione delle offerte fissato alle ore 12.00 del 30 gennaio 2026 non è pervenuta alcuna offerta;
- la seduta pubblica per l'apertura delle offerte si è tenuta il giorno 03 febbraio 2026 alle ore 10:00 presso la Direzione Generale dell'Azienda e che in tale sede è stato redatto verbale prot. n. 529 da cui si evince che nessuno ha partecipato alla seduta pubblica, nonché che non è pervenuta alcuna offerta entro i termini stabiliti dall'Avviso;
- con Deliberazione n. 18 del 26/02/2026 si è preso atto dell'esito di asta deserta e si è dato mandato all'U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale di richiedere offerta a tre agenzie immobiliari del territorio per la ricerca di un potenziale acquirente dell'immobile;
con Determinazione Dirigenziale n. 80 del 31/03/2026 l'agenzia Immobiliare Gruppo Il Torrazzo di Cremona è stata incaricata per la ricerca di un potenziale acquirente dell'immobile di cui all'oggetto, la quale ha successivamente documentato l'andamento del mercato locale per tipologie immobiliari analoghe e dalle risultanze della ricerca effettuata è emersa la difficoltà a collocare il bene all'importo stimato dalla perizia effettuata dall'Ing. Rampi;
- in relazione all'esito deserto della precedente asta e alle attuali condizioni di mercato rilevate è stata valutata congrua la proposta di acquisto dell'immobile sottoscritta dalla sig.ra [REDACTED] e dall'Agenzia Immobiliare Il Torrazzo, acquisita agli atti con prot. n. 2862 del 17/06/2026, al prezzo a corpo pari a € 85.000,00;
- a seguito dell'esito deserto della prima procedura d'asta, al fine di favorire l'attività di ricerca di potenziali acquirenti da parte dell'Agenzia Immobiliare incaricata, si è reso necessario procedere a un parziale sgombero e alla pulizia dell'immobile, rimuovendo le suppellettili e i componenti d'arredo

inutilizzabili, obsoleti e privi di reale valore commerciale, allo scopo di ripristinare il decoro dei locali e renderli adeguatamente presentabili sul mercato;

- i restanti beni mobili rimasti all'interno dell'appartamento versano in uno stato di vetustà tale da non possedere un mercato autonomo e che un'ulteriore e separata valorizzazione degli stessi avrebbe rappresentato un elemento di pregiudizio per i potenziali interessati, ostacolando la vendita del cespite principale;

Ritenuto pertanto:

- in un'ottica di efficientamento e massimizzazione del risultato economico complessivo, di assorbire il valore dei suddetti arredi residui all'interno della nuova base d'asta fissata a corpo in € 85.000,00, configurando i mobili rimanenti non più come quota economica a sé stante, bensì come mere pertinenze prive di autonomo valore di realizzo, la cui cessione congiunta evita all'Azienda Speciale ulteriori e antieconomici costi di totale sgombero e smaltimento;
- che la nuova base asta risulta comunque superiore alla stima effettuata, per un importo pari a € 80.002,00, dal Notaio Laura Superti nell'ambito dell'atto di inventario di eredità, acquisito agli atti con prot. n. 00000190 del 15/01/2025;

Considerato che con Deliberazione n. 53 del 30/06/2026:

- si è provveduto ad approvare l'indizione di seconda asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sito in Via Massarotti, 42/P nel rispetto dei principi di efficacia e efficienza, in considerazione del fatto che la proposta di acquisto di cui sopra risulta irrevocabile e garantita da idoneo deposito cauzionale che assicura l'esistenza di un reale interesse all'acquisto e garantisce il buon esito della vendita;
- è stata approvata la documentazione predisposta dall'U.O. Approvvigionamento e Tecnico Patrimoniale relativa all'effettuazione di seconda asta pubblica per l'alienazione dell'appartamento, nonché dei beni in esso contenuti, con base d'asta a corpo pari a € 85.000,00 inclusi i beni mobili e le suppellettili in esso contenuti con rilanci minimi in aumento multipli di € 1.000,00;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO

il Dr. Gariano dichiara aperta la seduta. Il sig. Federico Vidari assume le vesti di Segretario verbalizzante. Trattandosi di seduta pubblica il Dr. Gariano invita il sig. Vidari a verificare se ci fosse presente qualcuno interessato a partecipare all'asta.

Risulta presente solamente la sig.ra [REDACTED], proponente e sottoscrittrice dell'offerta depositata presso l'agenzia immobiliare Il Torrazzo, in premessa richiamata, assistita dal sig. Franco Gualeni, in rappresentanza dell'Agenzia Immobiliare Il Torrazzo.

Viene comunicato che al protocollo aziendale entro il termine stabilito, fissato per venerdì 17/07/2026 alle ore 12.00 non risulta pervenuta alcuna offerta.

Il Dr. Gariano dichiara l'asta "aggiudicata provvisoriamente" alla sig.ra [REDACTED] per un importo complessivo a corpo pari a € 85.000,00 e che tale aggiudicazione sarà soggetta all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nella seduta utile fissata per il giorno 28/07/2026.

La seduta viene chiusa alle ore 10.30.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA COMMISSIONE

Dr. Stefano Gariano

Dott.ssa Francesca Cerati

Dott.ssa Sara Santini

Il Segretario verbalizzante

Sig. Federico Vidari