

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 108/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

Contro

RELAZIONE di STIMA



Per i Beni Immobili siti in VAILATE(CR)

Crema, Lì 17/12/2025

L'esperto Stimatore:

geom.

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona



Sommario

QUESITO	3
.....	5
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEDA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE DI STIMA.....	9
IDENTIFICAZIONE.....	9
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	10
REGOLARITA' CATASTALE.....	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	11
COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	11
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	11
SPESE CONDOMINIALI	11
PRESENZA DI RIFIUTI	11
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
VALORE	12
METODO DI VALUTAZIONE	12
VALORE DI MERCATO	12
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	14
QUOTE INDIVISE	14
FORMAZIONE DI LOTTI.....	14
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
FORMALITÀ	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	17
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	18



QUESITO

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il Giudice dell'esecuzione fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. Att. c.p.c.

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;



7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. cpc;

riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
2	VISURA CATASTALE ATTUALE	1
3	VISURA CATASTALE STORICA	4
4	PLANIMETRIA CATASTALE	1
5	ESTRATTO MAPPA	1
6	ESTRATTO P.G.T.	1
7	CONCESSIONI EDILIZIE+LETTERA COMUNE PER ETERNIT	34
8	PLANIMETRIE CONCESSIONATO/RILEVATO	2
9	ISPEZIONI IPOTECARIE	18
10	ATTO DI COMPRAVENDITA	8
11	CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA	5
12	APE 1911200012825	5
13	ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI	1
	Tot. Pag. allegate	93
	Tot. Foto	27



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: VAILATE/CR VIA GIUSEPPE ZAMBELLI, 50
- 2) Dati catastali: Foglio 6, particella 251 sub.3, categoria A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 121 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 116 mq., Rendita 255,65 €, via Zambelli n. 50, Piano T-1.
- 3) Tipologia beni: unità residenziale disposta su due piani.
- 4) I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti ai dati catastali rilevati in banca dati dell'Agenzia delle Entrate
- 5) Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà
- 6) Stato di Possesso: occupato da uno degli esecutati
- 7) Presenza di rifiuti: Copertura in eternit
- 8) Diritti di Terzi: No
- 9) Regolarità Catastale: No
- 10) Regolarità urbanistica/edilizia: No
- 11) Opere abusive: Si
- 12) Censi/livelli/usi civici: No
- 13) Spese condominiali: No
- 14) Valore di Mercato: euro 61.300,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: euro 55.100,00
- 16) Quote indivise: l'unità immobiliare risulta intestata

- 17) APE n. 1911200012825 classe: F



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- 1) In data 02 settembre 2025 il Giudice dell'esecuzione GOP Avv. Nunzia Corini, nominava la sottoscritta ge _____ uesto quale esperto estimatore dell'immobile pignorato;
- 2) In data 03 settembre 2025 la sottoscritta esperiva in via telematica la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cremona;
- 3) In data 03 settembre 2025 la sottoscritta prestava giuramento telematico;
- 4) In data 24 settembre 2025 la sottoscritta effettuava sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, effettuando il rilievo completo dell'unità immobiliare;
- 5) In data 01 dicembre 2025 esperiva in via telematica la visura attuale e la visura storica dell'unità immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Cremona;
- 6) In data 12 novembre 2025 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vailate per verificare e richiedere copie delle pratiche che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione;
- 7) In data 16 dicembre 2025 si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Vailate per verificare la documentazione relativa al fabbricato;
- 8) In data 10 dicembre 2025 esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità, con relative note, relative all'unità immobiliare in oggetto;
- 9) Data valutazione: 17 dicembre 2025.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in VAILATE (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Foglio 6, particella 251 sub.3, categoria A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 121 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 116 mq., Rendita 255,65 €, via Zambelli n. 50, Piano T-1.

CONFINI:

Nord foglio 6 particella 230

Est via Zambelli

Sud foglio 6 particella 269

Ovest foglio 6 particella 255 e cortile comune

CRONISTORIA CATASTALE:

- Variazione del 16 dicembre 1986 in atti dal 19 aprile 1999 VARIAZIONE NELLA QUALITA' (n. 185.1/1986)
- Variazione toponomastica del 10 marzo 2011 pratica n. CR0082868 in atti dal 10 marzo 2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58007.1/2011)
- Variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992
- Superficie di impianto pubblicata il 09 novembre 2015
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16 dicembre 1986 prot. n. 185/A
- Denuncia (NEI PASSAGI PER CAUSA DI MORTE) del 07 novembre 2004 – UU sede Crema (CR) registrazione volume 2005 n. 34 registrato in data 28 gennaio 2005 – Succ. voltura n. 1926.1/2005 – pratica n. CR0010795 in atti dal 16 febbraio 2005
- Atto del 14 marzo 2005 pubblico ufficiale Scali Vincenzo sede Crema (CR) repertorio n. 67681 – COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 10106.1/2005 reparto PI di Bergamo in atti dal 23 marzo 2005
- Atto del 12 settembre 2005 pubblico ufficiale Catri Raffaele sede Treviglio (BG) repertorio n. 624632 – COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 37419.1/2005 reparto PI di Bergamo in atti dal 26 settembre 2005.

Identificazione attuale

Conformi al pignoramento

Foglio 6, particella 251 sub.3, categoria A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 121 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 116 mq., Rendita 255,65 €, via Zambelli n. 50, Piano T-1.

STATO DI POSSESSO



L'unità immobiliare in esecuzione è di proprietà (

Attualmente risulta occupata da una delle parti esegutate con i figli.

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare residenziale disposta su due piani con accesso da via Zambelli.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano terra: un locale cucina, un vano scala di collegamento al piano primo, un bagno, un locale di sgombero dal quale si accede al cortile comune con altre unità immobiliari;

al piano primo: una camera singola, un piccolo locale adibito a camera (priva di requisiti necessari mq. 5,67), una camera singola, un bagno, una camera matrimoniale ed un locale lavanderia.

I serramenti dell'interno fabbricato sono in PVC con vetro doppio e tapparelle, i pavimenti in ceramica come il rivestimento del bagno, è presente impianto elettrico, ed impianto idraulico.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento in quanto la caldaia posta al piano terra nel locale cucina è solo per acqua calda sanitaria (caldaia non funzionante per il riscaldamento per una probabile perdita nell'impianto) e la stufa a pellet posta all'interno dell'unità immobiliare non funziona.

Le pareti al piano terra sono intonacate e tinteggiate (escluse le pareti del locale di sgombero) ed in più punti vi è la presenza di umidità così come al piano primo.

STATO MANUTENTIVO: sufficiente (umidità di risalita in più punti)

EPOCA: anno 1972

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura in mattoni, copertura in eternit.

CONTESTO URBANO: centro storico

CONTESTO URBANISTICO: ambito di antica formazione – centro storico

REGOLARITA' CATASTALE: non conforme

REGOLARITA' URBANISTICA: necessaria sanatoria

REGOLARITA' EDILIZIA: necessaria sanatoria

REGOLARITA' CATASTALE

NON CONFORME.

Difformità:

al piano terra è stato demolito il tavolato che divideva il locale cucina dal locale tinello (attualmente un unico locale ad uso cucina); è stato creato un locale bagno nel locale di sgombero;

al piano primo è stato creato un piccolo locale (attualmente utilizzato come camera) all'interno dell'unica camera da letto, nel locale di sgombero è stata creata una camera da letto ed una lavanderia.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

NON CONFORME

- Pratica di costruzione edile n. 29/1972 del 29 maggio 1972
- Rinnovo licenza n. 31/1974 del 02 maggio 1974



- Richiesta di condono edilizio prot. n. 3173 del 29 settembre 1986
- Concessione edilizia n. 4 del 12 marzo 1987

L'unità immobiliare è priva di agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Le opere abusive realizzate senza nessuna pratica edilizia ma comunque sanabili sono:

- al piano terra è stato demolito il tavolato che divideva il locale cucina dal locale tinello (attualmente un unico locale ad uso cucina); è stato creato un locale bagno all'interno del locale di sgombero;
- al piano primo è stato creato un piccolo locale (attualmente utilizzato come camera) all'interno dell'unica camera da letto, nel locale di sgombero è stata creata una camera da letto ed una lavanderia.

COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per le difformità di cui al punto precedente è possibile ottenere la sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Prima però è necessario chiedere il rilascio del condono edilizio presentato nel 1986, allegando le fotografie, copia degli atti di compravendita precedenti, una relazione tecnica firmata da un professionista ed un versamento di euro 400,00.

La somma a titolo di oblazione è pari a euro 1.032,00

È necessario presentare all'ufficio tecnico del comune una SCIA in sanatoria per le difformità rilevate dopodiché sarà necessario presentare all'UTE di Cremona un DOCFA per variazione.

I costi tecnici sono i seguenti:

- pratica per rilascio condono 1986 oneri di legge compresi euro 1.200,00
 - Pratica comunale SCIA in sanatoria oneri di legge compresi euro 1.450,00
 - Pratica catastale DOCFA di variante oneri di legge compresi euro 790,00
 - Spese generali euro 200,00
 - Diritti di segreteria comune euro 150,00
 - Diritti catastali euro 70,00

Totale costi sanatoria e pratica catastale oneri compresi euro 3.860,00 a cui vanno aggiunti euro 400,00 per il rilascio del condono del 1986 e euro 1.032,00 per oblazione sanatoria.

(i costi sopra esposti non verranno detratti dal valore dell'immobile).

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non sono presenti gravami derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Il Comune di Vailate risulta, in Regione Lombardia, tra i comuni con istruttoria chiusa senza demanio civico.

SPESE CONDOMINIALI

Nessuna spesa condominiale in quanto l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI



All'interno dell'unità immobiliare oggetto di valutazione non risultano presenti rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

La copertura è in eternit (si allega lettera inviata dal comune di Vailate all'esecutata).

PRESTAZIONE ENERGETICA

Unità immobiliare foglio 6 particella 251 subalterno 3

APE Registrato il 17/12/2025

Codice identificativo: 1911200012825

Valido sino al 17/12/2035

Classe Energetica: **F**

indice EP_h di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP_{gl}, nren 330,32 kWh/m²a.**

VALORE

METODO DI VALUTAZIONE

La sottoscritta ha provveduto a ricercare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo la presenza di beni comparabili con l'unità immobiliare oggetto di valutazione. Il periodo preso in esame è tra il 01/01/2023 ed il 10/12/2025.

Sono stati reperiti due comparabili simili per tipologia catastale ricavandone i dati necessari alla comparazione del valore.

I comparabili reperiti sono:

- 1) Comparabile 1 atto di compravendita in data 29 marzo 2024 trascritto a Bergamo il 03 aprile 2024
- 2) Comparabile 2 atto di compravendita in data 29 luglio 2025 trascritto a Bergamo il 05 agosto 2025.

Con i dati rilevati la sottoscritta ha provveduto alla comparazione e valutazione per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

VALORE DI MERCATO

La sottoscritta per quanto sopra esposto:

valutata l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Zona Centro Storico, in zona residenziale poco servita da attività commerciali e parcheggi pubblici;

considerate le condizioni di manutenzione dell'unità in oggetto;

il contesto in cui è inserito, la mancanza di una autorimessa privata o di un posto auto esclusivo;

confrontando l'immobile in oggetto con i comparabili;

considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare nella zona;

Valuta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione in euro 61.300,00

CARATTERISTICHE

Superficie principale: mq. 164,40

Bagni: n. 2

Piani: terra e primo

Stato di manutenzione: sufficiente (da ristrutturare)

Anno di costruzione: anno 1972 (demolizione e ricostruzione)



Anno di ristrutturazione: non reperibile (opere realizzate in assenza di concessione edilizia)
Stato locativo: occupato da uno degli esecutati
Luminosità: poco luminoso
Contesto: centro storico
Riscaldamento: autonomo (non funzionante)
Classe energetica: F

INDICI CORRETTIVI

Stato locativo: occupato	coefficiente -10%
Stato di conservazione: richiede una ristrutturazione	coefficiente -10%
Luminosità: poco luminoso	coefficiente -5%
Posizione: fronte strada	coefficiente 5%
Posizione: centro storico	coefficiente 10%
Esterni del fabbricato: sufficiente (copertura in eternit da rimuovere)	coefficiente - 10%
Riscaldamento: autonomo (non funzionante)	coefficiente - 5%
Classe energetica: F	coefficiente - 10%
Totale aumenti e/o riduzioni: -35%	

COMPARABILE 1

Provincia: Cremona
Comune: Vailate
Tipologia: fabbricato di civile abitazione disposto su due piani
Superficie: mq.98,00
Area esterna: no
Piano: terra e primo
Contesto: centro storico
Stato di manutenzione: normale
Classe energetica: G
Data atto di compravendita: 29/03/2024
Prezzo di vendita: euro 35.000,00
Prezzo al mq.: euro 357,14

COMPARABILE 2

Provincia: Cremona
Comune: Vailate
Tipologia: fabbricato di civile abitazione disposto su due piani
Superficie: mq.120,00
Area esterna: no
Piano: terra e primo
Contesto: centro storico
Stato di manutenzione: normale
Classe energetica: F
Data atto di compravendita: 29/07/2025



Prezzo di vendita: euro 95.000,00

Prezzo al mq.: euro 791,66

TABELLA COMPARAZIONE DATI

CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
PREZZO TOTALE	€ 35.000,00	€ 95.000,00
SUPERFICIE COMM.	MQ. 98,00	MQ. 120,00
PREZZO AL MQ.	€ 357,14	€ 791,66

Valore medio al mq. dei comparabili in funzione delle loro caratteristiche euro 574,00.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in vendita forzata bisogna tenere conto di alcuni fattori che portano ad un abbassamento del valore in libero mercato e più precisamente:

- Minore visualizzazione del bene (minore attività di marketing e/o pubblicità)
- Periodo medio-lungo tra la data di valutazione e la data di aggiudicazione del bene
- Periodo medio-lungo tra l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene
- Attuale incertezza del mercato immobiliare
- Deprezzamento del bene per mancata manutenzione tra la stima e l'assegnazione
- Poca richiesta del bene per le sue caratteristiche o per la mancanza di accessori come ad esempio una autorimessa.

Tutte le considerazioni sopra esposte fanno sì che il bene, in vendita forzata, subisca un deprezzamento che la sottoscritta valuta in una percentuale pari al 10%.

Pertanto, il bene in oggetto da un valore di mercato pari a euro 61.300,00 con il coefficiente di deprezzamento del 35%, in vendita forzata assume il valore di euro 55.170,00.

VALORE BASE ASTA EURO 55.100,00

QUOTE INDIVISE

L'unità immobiliare in oggetto risulta in comproprietà tra i

FORMAZIONE DI LOTTI

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare in oggetto anteriormente al ventennio era di proprietà:

- del dal 16/12/1986 al
07/11/2004;
- della diritto di
proprietà 1/10, del



- diritto di proprietà 1/10, del _____
 _____ / diritto di proprietà 2/10, della _____
 _____ / diritto di proprietà 2/10, della _____
 _____ diritto di proprietà 2/10, del _____
 _____ diritto di proprietà 2/10 dal 07/11/2004 al
 14/03/2005;
- al _____
 _____ dal 14/03/2005 al 12/09/2005;
 - Al € _____ diritto di proprietà
 ½ ed alla _____ diritto di
 proprietà ½ dal 12/09/2005 ad oggi.

L'immobile è pervenuto ai _____ con atto di compravendita stipulato a
 Treviglio notaio Raffaele Catri il 12 settembre 2005 repertorio n. 624632/30782, registrato a Treviglio il
 20/09/2005 al n. 3542, trascritto a Bergamo il 22/09/2005 ai n.ri 58471/37419.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessun vincolo, onere o gravame a carico dell'acquirente.

FORMALITÀ

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuate in data 10 dicembre 2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE del 22 marzo 2005 Registro particolare 10106 Registro generale 14819
 pubblico ufficiale Scali Vincenzo Repertorio 67681/11624 del 14 marzo 2005 atto tra vivi –
 compravendita
- 2) ISCRIZIONE del 22 marzo 2005 Registro Particolare 3856 Registro Generale 14820 pubblico
 ufficiale Scali Vincenzo Repertorio 67682/11625 del 14 marzo 2005 ipoteca volontaria
 derivante da concessione a garanzia mutuo.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3324 del 19 marzo 2007 (cancellazione
 totale)



- 3) TRASCRIZIONE del 04 aprile 2005 Registro Particolare 11598 Registro Generale 17098 pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 34/2005 del 28 gennaio 2005 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione
- 4) TRASCRIZIONE del 22 settembre 2005 Registro Particolare 37419 Registro Generale 58471 pubblico ufficiale Catri Raffaele Repertorio 624632/30782 del 12 settembre 2005 atto tra vivi – compravendita
- 5) ISCRIZIONE del 22 settembre 2005 Registro Particolare 13484 Registro Generale 58472 pubblico ufficiale Catri Raffaele Repertorio 624633/30783 del 12 settembre 2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 300.000,00– capitale euro 150.000,00 durata anni 30 –a favore di _____
- 6) ISCRIZIONE del 21 settembre 2022 Registro Particolare 9020 Registro Generale 54315 pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo repertorio 7598/2020 del 20 dicembre 2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 4.000,00 capitale euro 968,00 a favore di _____
- 7) ISCRIZIONE del 21 settembre 2022 Registro Particolare 9021 Registro Generale 54316 pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo repertorio 5390/2021 del 28 luglio 2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 6.000,00 capitale euro 1.936,06 a favore d _____
- 8) TRASCRIZIONE del 07 luglio 2025 Registro Particolare 26350 Registro Generale 36887 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 5071 del 07 luglio 2025 atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili a favore di _____ con sede a Modena



- 9) ISCRIZIONE del 15 settembre 2025 Registro Particolare 9102 Registro Generale 49852 pubblico ufficiale Catri Raffaele Repertorio 624633/30783 del 12 settembre 2005 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 20 luglio 2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) ISCRIZIONE del 22 settembre 2005 Registro Particolare 13484 Registro Generale 58472 pubblico ufficiale Catri Raffaele Repertorio 624633/30783 del 12 settembre 2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 300.000,00–capitale euro 150.000,00 durata anni 30 –a favore di l
- 2) ISCRIZIONE del 21 settembre 2022 Registro Particolare 9020 Registro Generale 54315 pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo repertorio 7598/2020 del 20 dicembre 2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 4.000,00 capitale euro 968,00 a favore di
- 3) ISCRIZIONE del 21 settembre 2022 Registro Particolare 9021 Registro Generale 54316 pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo repertorio 5390/2021 del 28 luglio 2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 6.000,00 capitale euro 1.936,06 a favore di l
- 4) TRASCRIZIONE del 07 luglio 2025 Registro Particolare 26350 Registro Generale 36887 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 5071 del 07 luglio 2025 atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili a favore di l con sede a Modena



- 5) ISCRIZIONE del 15 settembre 2025 Registro Particolare 9102 Registro Generale 49852 pubblico ufficiale Catri Raffaele Repertorio 624633/30783 del 12 settembre 2005 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il/la sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, lì 17/12/2025

Geom. I

