

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
112/2025 R.G.E.

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

Contro



RELAZIONE di STIMA

Beni Immobili siti in
via don Sturzo, 3 - Grumello Cremonese (Cr)
foglio 16 – Mapp. 142/501 e 142/502

Cremona, li 03/01/2026

L'esperto Stimatore: arch. SILVIA MANCINI
n°38 Albo Nazionale CTU - Tribunale di Cremona



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEDA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	12
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	14
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	14
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	16
SPESE CONDOMINIALI	16
PRESENZA DI RIFIUTI	16
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
VALORE	17
VALORE DI MERCATO	18
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	18
QUOTE INDIVISE	19
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	19
FORMAZIONE DI LOTTI.....	19
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	19
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	20
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	21



QUESITO

In data 15/09/2025 il giudice dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; 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 G.E. 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 da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso; 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, cc. 2 c.p.c. e 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 verificare, nell'ordine:
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - 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 la 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;

alleghi 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;

alleghi 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. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di 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 CATASTALE	9
2	FASCICOLO FOTOGRAFICO	31
3	PRATICHE EDILIZIE di riferimento	23
4	ISPEZIONI e ATTO ACQUISTO	19
5	MCA e COMPARABILI	6
6	A.P.E.	7
7	ANAGRAFE	3
8	VARIE (inizio operazioni + indici urbanistici relativi ai beni)	8
	Tot. Pag. allegate	106
	Tot. Foto	35

SCHEDA SINTETICA

<p>Beni pignorati: via don Sturzo, 3 – Grumello cremonese (Cr)</p> <p>Catastalmente identificato: Comune GRUMELLO C.SE Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 501 Cat. A/2, Classe 5, 194 mq, rendita € 570,68 Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 502 Cat. C/6, Classe 3, 34 mq, rendita € 52,42</p>
--

Villetta monofamiliare con garage e area cortilizia di proprietà, di due piani fuori terra e libera sui 4 lati. Edificio anni '70, in zona semiperiferica, residenziale, di Grumello cremonese, piccolo paese a 20 Km da Cremona. Al piano terra locali di disbrigo e garage singolo; due scale interne collegano i due piani; al piano primo appartamento composto da ingresso, cucina e soggiorno, entrambi con balcone, due stanze da letto e un bagno.

Accesso pedonale e carrabile da via Don Sturzo, 3.

- I dati catastali indicati nel **Pignoramento n°1793 del 25/06/2025** sono corretti e **corrispondono** ai beni in oggetto.
- Oggetto di espropriazione è la **piena proprietà** per l'intero.
- Il bene al momento del sopralluogo (21/10/2025) risulta **occupato dai debitori**.



- In sede di sopralluogo ho rilevato la presenza di **rifiuti urbani** e di un'automobile da rottamare.
- Diritti di Terzi **NON** sussistono
- Regolarità Catastale: **NO** (aggiornamento schede **NON** eseguito come indicato a pag.12)
- Regolarità Urbanistica: **SI**
- Regolarità Edilizia: **NO**
- Opere abusive: **SI**
- Censi/livelli/usi civici: **NO**
- Spese condominiali: **NO**
- Valore di Mercato: **€ 178.160**
- Valore in Vendita Forzata: **€ 146.000**
- Quote indivise: **NO**
- APE: classe: **F**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

25/09/2025 giuramento telematico del perito.

25/09/2025 comunicazione alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

28/09/2025 richiesta d'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Grumello c.se (Cr), sett. Edilizia privata, per reperimento dei provvedimenti edilizi; accesso effettuato in data 05/11/2025.

09/10/2025 accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.

21/10/2025 sopralluogo e rilievo presso i beni oggetto di procedura.

28/10, 30/10 e 02/12/2025 accesso all'ufficio Pubblicità dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento delle ispezioni ipotecarie.

30/10/2025 richiesta all'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare della copia dell'ultimo atto di acquisto degli immobili.

05/11/2025 accesso all'ufficio Anagrafe del Comune di Pizzighettone (Cr) con reperimento del Certificato di Residenza e dello Stato di Famiglia Storico.

01/12/2025 richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere; risposta non ancora ricevuta alla data del 03/01/2026.

03/12/2025 reperimento dei dati urbanistici del P.G.T. dal sito del comune di Grumello c.se

03/01/2026 data della valutazione.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento n°1793/CR del 25/06/2025:

Catasto Fabbricati - Comune GRUMELLO CREMONESE ed UNITI

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 501 - Cat. A/2, Classe 5, 194 mq, rendita € 570,68

via don Sturzo 3 (p. terra + primo)

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 502 - Cat. C/6, Classe 3, 34 mq, rendita € 52,42

via don Sturzo 3 (p. terra)

Identificazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati - Comune GRUMELLO Cr

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 501

Cat. A/2, Classe 5, consistenza 8,5 vani, sup.

cat. Tot. 219 mq, sup. cat. escluse aree

scoperte 194 mq, rendita € 570,68

via don Sturzo 3 (p. terra+primo)

Foglio 16 – Mapp. 142 – Sub. 502

Cat. C/6, Classe 3, consistenza 29 mq, sup.

tot. 34 mq, rendita € 52,42

via don Sturzo 3 (p. terra)



Confini sub. 501 e 502:

Confini dei beni in un sol corpo, da nord e in senso orario:

altra proprietà di cui al mapp.141; via don Sturzo; altra proprietà di cui al mapp.248 (erroneamente indicato nell'atto di pignoramento col mapp.146); altra proprietà di cui al fg.22 - mapp.161.

Cronistoria catastale:

La particella 142/501 deriva dalla Variazione della particella 142/1 modificata in data 07/04/2017 n°CR0015817.

La particella 142/502 deriva dalla Variazione della particella 142/2 modificata in data 07/04/2017 n°CR0015817.

L'identificazione catastale attuale, verificata attraverso ispezioni catastali informatizzate da me effettuate, corrisponde all'identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento n°1793 del 25/06/2025.



STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati dai comproprietari ed esegutari, [REDACTED]

Il 01/12/2025 ho chiesto all'Ag. delle Entrate la verifica dell'esistenza di contratti d'affitto/comodato registrati in data antecedente al pignoramento. Al 04/01/2026 non ho ancora ricevuto risposta.

DESCRIZIONE

Trattasi di **villetta monofamiliare** di due piani fuori terra con **garage** singolo interno al fabbricato e area a verde sui quattro lati; il tutto per una superficie abitabile di circa 146 mq, più 97 mq di locali accessori con caratteristiche abitabili. In zona residenziale semiperiferica di piccolo paese di campagna, a circa 16 km da Cremona. Accesso pedonale e carroia da via don Sturzo,3. Zona molto tranquilla con servizi di base presenti nelle vicinanze (farmacia, uffici comunali, sportello bancario, alimentari, scuola primaria, centro sportivo e ufficio postale). Immobile edificato nel 1970 con struttura in c.a. ordinario e tamponamenti in laterizio. I due piani sono collegati da due scale interne. Al piano terra si trova il garage singolo e alcuni locali di disbrigo. L'autorimessa è ampia, con porta carraia manuale in legno e pavimento in battuto di cemento. Gli altri locali hanno caratteristiche di abitabilità (altezza e finestrature adeguate) e come tali sono usati, anche se urbanisticamente restano locali accessori, come indicato nell'ultimo atto depositato in Comune.

GARAGE e LOCALI DISBRIGO, PIANO TERRA





Al piano primo l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno e ampia cucina, entrambi con balcone, due camere da letto e un bagno. Pareti intonacate con finitura a gesso, pavimenti in ceramica, serramenti legno con vetro semplice.

Nell'intero stabile gli impianti risultano funzionanti. In particolare l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce/alimentazione in numero sufficiente; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia da 24 Kw posta in cucina che alimenta i caloriferi del primo piano, privi di termo-valvole; al piano terra ci sono termoconvettori alimentati a gas. Impianto idraulico sotto traccia e funzionante con punti di distribuzione coerenti con le funzioni abitative insediate.

INTERNI ABITAZIONE, PIANO PRIMO





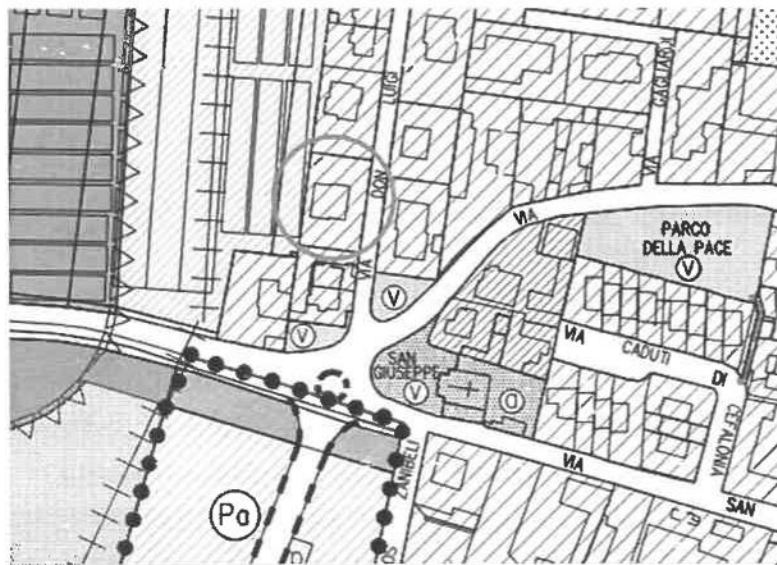
Entrambe le unità immobiliari sono in stato manutentivo **sufficiente**.

Grumello cremonese (1.700 abitanti circa) dista 16 km da Cremona a cui è collegato con viabilità minore. Vi hanno sede alcune aziende agricole e il territorio circostante è prettamente agricolo.



Dall'analisi del PGT Vigente del comune di Grumello cremonese il cespite è inserito in zona urbanistica definita: *Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento – ambito residenziale di recente impianto.*

P.G.T. Comune GRUMELLO CREMONESE



Regione Lombardia
Provincia di Cremona

**COMUNE DI
GRUMELLO CREMONESE**



**PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO**



B2

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO

Indici edilizi ed urbanistici di riferimento per zona B2 (N.T.A. Comune di Grumello c.se):

*Iff = 2,00 mc/mq Df = 10,00 ml Rhd = 1/1
Rc = 50% Dc = 5,00 ml Rhs = 1/1
Np = 3,00 Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)
H = 10,00 ml Ri = 70%*

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Dall'esame della documentazione urbanistica, edilizia e catastale ho rilevato che:

REGOLARITA' CATASTALE: NO – si rimanda la trattazione all'apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: SI – si rimanda la trattazione all'apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: NO – si rimanda la trattazione all'apposito §

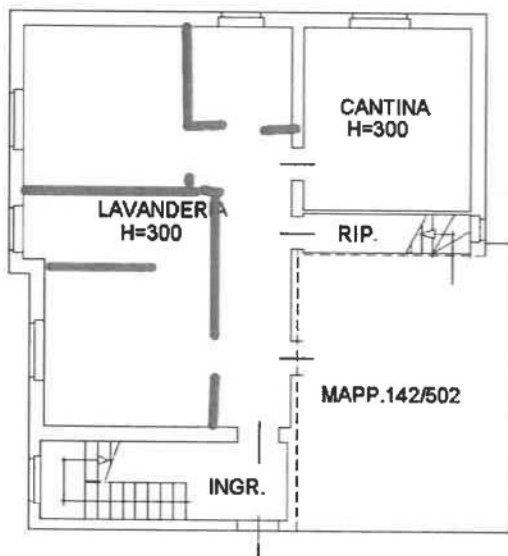
REGOLARITA' CATASTALE

La scheda catastale del sub. **501**, pur individuando correttamente i confini dell'unità immobiliare, è difforme dallo stato attuale (che è conforme all'edilizia) nella distribuzione interna dei locali a piano terra. Andrebbe aggiornata, così come la scheda del sub. **502** che non indica la finestra esistente nel garage (anche questa conforme all'edilizia).

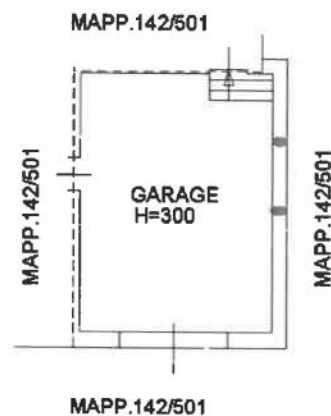
Tuttavia, in via eccezionale e contrariamente alla prassi adottata dal Tribunale di Cremona, non ho aggiornato le schede perché le difformità edilizie riscontrate (scala principale chiusa + assenza della



tramezza cucina p. primo + assenza della finestra scale di servizio) sono invece conformi nelle schede catastali. Le difformità edilizie però sono passibili della discrezionalità del futuro acquirente: egli infatti potrà decidere se sanarle o meno; di conseguenza l'aggiornamento catastale dipende dalla discrezionalità altrui e non dalla volontà di chi scrive.

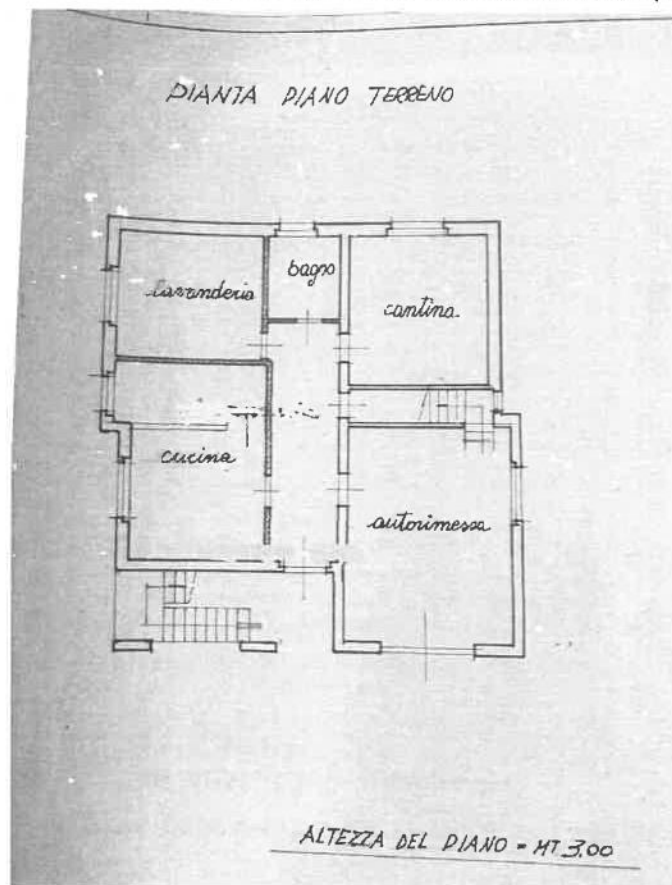


Scheda vecchia Mapp.501



Scheda vecchia Mapp.502

NON CONFORME allo stato di fatto (P.T.) - IN ROSSO LE DIFFORMITA'



STATO DI FATTO come da C.E. n° 58/81



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

In data 05/11/2025, presso l'ufficio tecnico comunale di Grumello cremonese, ho visionato la documentazione edilizia fornitami dallo Sportello edilizia e ho trovato:

- LICENZA di COSTRUZIONE n°19/73 del 11/05/1973 – edificazione ex novo di villetta monofamiliare.
- relativa ABITABILITA' del 24/01/1975.
- C.E. n°58/81 prot. 4183 del 29/10/1981 – modifiche interne al piano terra.
- relativa ABITABILITA' del 24/02/1982.

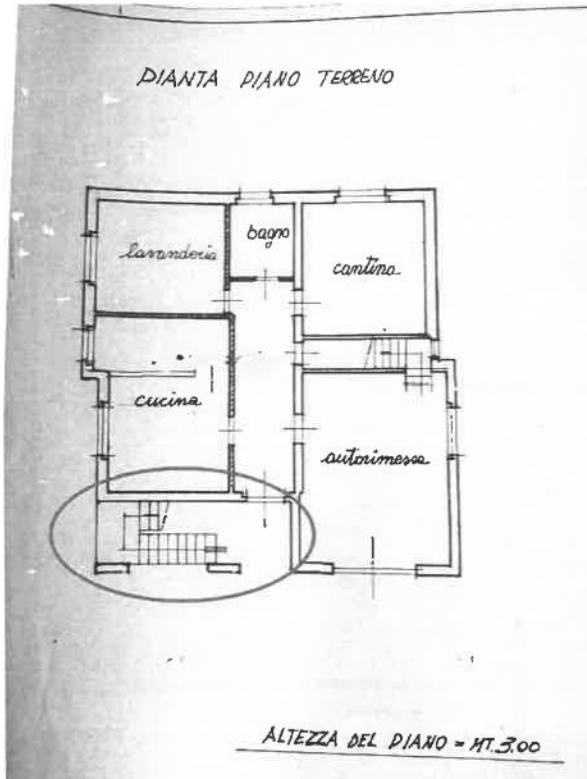
La villetta (sub. 501 e sub. 502) è stata edificata nel 1974 con C.E. n°19/73; successivamente è stata variata la distribuzione del piano terra con C.E. n°58/81.

Il compendio possiede Abitabilità, sia per il piano terra, sia per il primo piano.

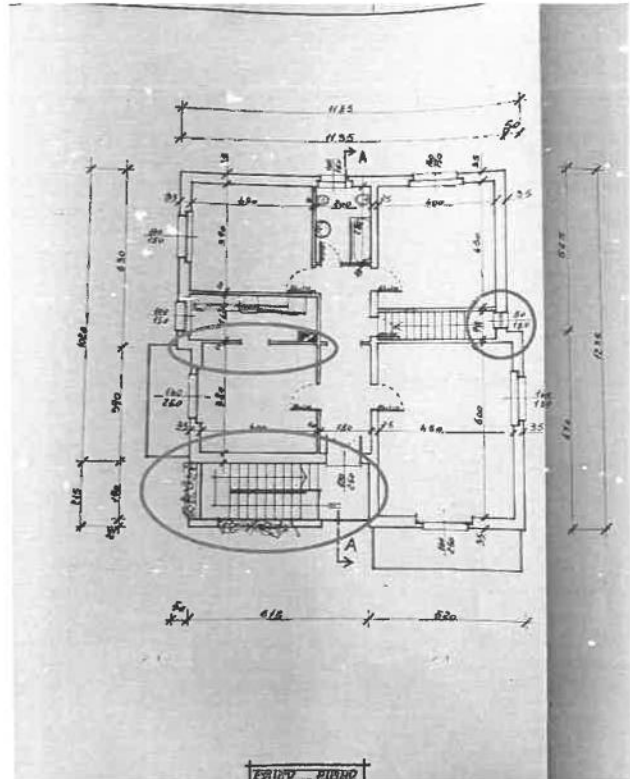
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

In base a quanto riscontrato nel capitolo precedente, si configurano come opere difformi:

- la **scala principale** dovrebbe essere parzialmente aperta, invece è totalmente chiusa;
- la **tramezza cucina** piano primo non esiste;
- la **finestra del vano scale di servizio** non esiste.



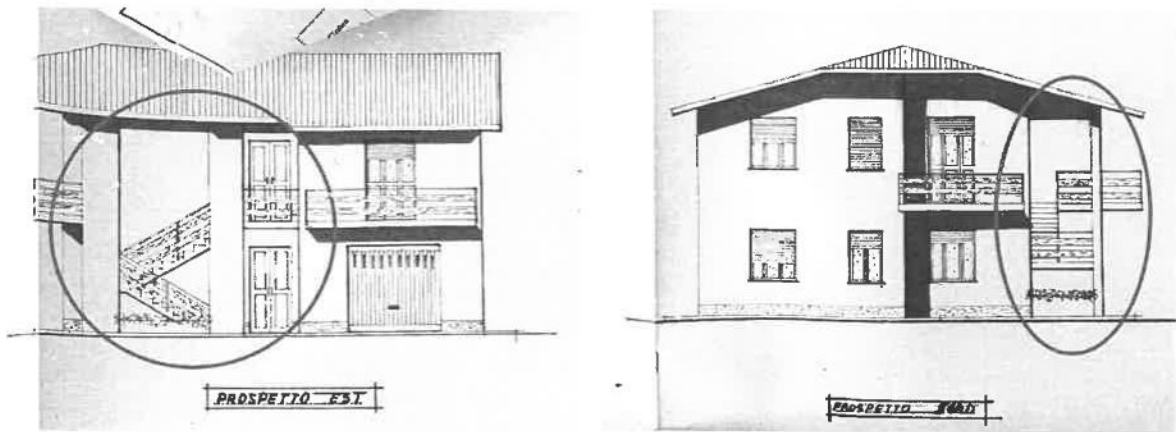
piano terra - C.E. n°58/81 del 29/10/1981



piano primo - LIC.n°19/73 del 11/05/1973

DIFFORMITA' SCALA + TRAMEZZA CUCINA 1°p. + FINESTRA SCALA DI SERVIZIO





prospetti - LIC.n°19/73 del 11/05/1973 – con DIFFORMITA' SCALA



STATO DI FATTO – scala chiusa



STATO DI FATTO – tramezza cucina inesistente





STATO DI FATTO – finestra scala inesistente

SANABILITA'

Questa difformità rientrano nella casistica delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ex L. 105/2024 o *Decreto Salva-Casa*) che possono essere regolarizzate con una pratica edilizia (S.C.I.A. ex art.22 e conseguente AGIBILITA') che prevede la corresponsione di € 1.032 a titolo sanzionatorio.

I costi per la **regolarizzazione** si quantificano in:

SCALA PRINCIPALE – S.C.I.A. in SANATORIA + AGIBILITA'	
sanzione	€ 1.032
spese tecniche	€ 2.500
TOTALE	€ 3.532 + diritti segreteria

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, nel ventennio antecedente il pignoramento, ho verificato che NON esistono pesi derivanti da Censo o Livello, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

Ho inoltre verificato, incrociando i dati agli atti con quelli forniti on-line dalla Regione Lombardia e risalenti al 1997, che sui beni in oggetto NON sussiste alcun Uso Civico.

SPESE CONDOMINIALI

NON ricorrono perché i beni non costituiscono un Condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI



Come documentato dal fascicolo fotografico, in sede di sopralluogo all'interno delle unità ho verificato la presenza di rifiuti, accantonati e visibili, classificabili come urbani.

In giardino è parcheggiata un'auto abbandonata con targa AR579ZC



PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'appartamento (sub. 501):

APE Registrato il 27/11/2025

Codice identificativo: 1905100004925

Valido sino al 27/11/2035

Classe Energetica: **F**

indice EP_h di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP_{gl}, nren 256,73 kWh/m²a.**

VALORE

Nel calcolo delle superfici ho tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*. Le superfici sono computate al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti d'uso comune; i muri in comunione nella misura massima del 50%.

Calcolo superficie dei beni:

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
ABITAZIONE	146,35 mq	al 100%	146,35 mq
BALCONI	10,92 mq	al 30%	3,27 mq
LOCALI ACCESSORI p.t.	97,87 mq	al 50%	48,93 mq
GARAGE	31,68 mq	al 50%	15,84 mq
AREA VERDE	563,77 mq	al 10%	56,37 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE			270,76 mq



VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello del Confronto, che nei "Criteri di Valutazione Internazionale" è definito con la sigla M.C.A.

Ho preso in considerazione alcune unità abitative nelle vicinanze del cespite oggetto di stima che possiedono caratteristiche costruttive e dotazioni, impiantistiche e non, assimilabili (per questo vengono dette COMPARABILI); sono state acquisite tramite ricerche presso agenzie immobiliari e/o siti internet dedicati.

Per il raffronto tra le varie comparabili prese in esame e i beni pignorati ho utilizzato un foglio. Xls (in documentazione allegata) in cui ho inserito tutte le variabili codificate e previste da questo metodo di stima.

Il valore di mercato risultante con il metodo dell'M.C.A. è:

Valore/mq di stima in libero mercato € 658/mq

Per tanto il valore del compendio immobiliare pignorato (riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e comprensivo di eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti da me effettuati in sede di sopralluogo) è pari a:

Valore intera proprietà in LIBERO MERCATO € 178.160

Inoltre dall'analisi degli indici urbanistici risulta che sul lotto (710 mq) il rapporto di copertura non è ancora stato saturato e permette l'edificazione di circa 209mq e che, con indice fondiario di 2mc/mq, si possono ancora edificare circa 180mq, oltre i 292mq già edificati, nel rispetto delle distanze tra edifici e confini definite dalle NTA del P.G.T. adottato.

Il che significa che il lotto NON è SATURO: sussiste la possibilità di edificare ulteriori mq, in misura certamente inferiore ai 180mq individuati; il tutto dipende dalle scelte progettuali che dovranno rispettare i limiti delle distanze imposte dal P.G.T.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Al prezzo individuato precedentemente viene applicata una detrazione del **18%** in ragione della presenza di fattori quali:

- mancata garanzia postuma
- riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene
- deterioramento per scarsa manutenzione
- costi per regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- oneri per smaltimento rifiuti;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita.

Valore intera proprietà in VENDITA FORZATA € 146.000



QUOTE INDIVISE

Risultano pignorate entrambe le quote di proprietà che costituiscono l'intero.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non sussiste.

FORMAZIONE DI LOTTI

La divisione in due lotti (lotto 1 *p.terra con garage* + lotto 2 *p.primo*) sarebbe fattibile, ma non conveniente perché non garantirebbe maggiore appetibilità ai beni. Il pregio del cespite è infatti l'esclusività della proprietà e dell'area a verde.

Per tanto si costituisce un UNICO LOTTO.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Nel ventennio antecedente il pignoramento (dal 25/06/2005 al 25/06/2025), come da ispezioni ipotecarie da me eseguite il 22/10/2025 e il 27/11/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 08/07/2025, l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

Mapp. 142/501 e 142/502

Dal 25/05/2017 alla data del pignoramento (25/06/2025):

[REDACTED] quota di 3/4 piena proprietà.

[REDACTED] quota di 1/4 piena proprietà.

Successione in morte di Felisari Roberto del 05/04/2018, deceduto il 25/05/2017, trascritta a Cremona il 26/04/2018 ai n°2325/3468.

Accettazione tacita di Eredità del Tribunale di Cremona del 23/04/2024 rep.1057, trascritta a Cremona il 08/04/2025 ai n°2339/3265.

Mapp. 142/1 e 142/2 (e dal 07/04/2017 con Variazione CR0015817: mapp. 142/501 e 142/502)

Dal 19/07/2007 e fino al 25/05/2017:

[REDACTED] di 1/2 piena proprietà.

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà.

Atto di Compravendita del 19/07/2007, notaio Galli Massimo rep.18466, racc.4965, registrato a Cremona il 27/07/2007 ai n°5099/9811.

Mapp. 142/1 e 142/2

Dal 17/09/2004 fino al 19/07/2007:

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà.

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà.



Atto di Compravendita del 17/09/2004, notaio Manera Daniele rep. 18596/4022, trascritto a Cremona il 22/09/2004 ai n°5928/9841.

Alla data del pignoramento i beni risultano così intestati:

quota 3/4 PIENA PROPRIETA' sig. [REDACTED]

quota 1/4 PIENA PROPRIETA' sig. [REDACTED]

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non risultano.

- *Vincoli artistici, storici, paesaggistici, ambientali, d'inalienabilità o indivisibilità:*

non risultano.

- *Esistenza di diritti di terzi, demaniali o di usi civici:*

non risultano.

- *Servitù o vincoli derivanti da lottizzazioni:*

non risultano.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

non ricadono.

- *Spese condominiali arretrate e vincoli condominiali:*

non ricorrono.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

non risultano.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Isppezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 08/07/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, notaio Galli Massimo rep.18467/4966 del 19/07/2007, iscritta il 27/07/2007 ai n°2506/9812, a favore di Banca Meliorbanca S.p.a. (c.f.006561540585) per somma mutuataria di € 225.000 e somma ipotecaria di € 450.000,00.

- *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°1793 del 25/06/2025, trascritto a Cremona il 08/07/2025 ai n°4606/6516, in favore di Banca Ifis S.p.a. (c.f.02505630109) per la somma di € 210.036,09.



* Segnalo che l'esatta data del decesso del sig. Felisari Roberto è il 25/05/2017 e non il 08/06/2018, come erroneamente indicato a pag. 2 dell'atto di Pignoramento n° 1793 del 25/06/2025.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che NON saranno cancellate:
non risultano.

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

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con perfetta stima

Cremona, li 03/01/2026



