

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 121/2024 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. CLAUDIA CALUBINI

contro

RELAZIONE di STIMA

Per il Bene Immobile sito in Sesto ed Uniti (CR)



Gadesco Pieve Delmona (CR), 25/06/2025

L'esperto Stimatore: Ing. **Barbotta Alessandro**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 13



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	5
SCHEMA SINTETICO	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA	8
IDENTIFICAZIONE	8
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	9
REGOLARITA' CATASTALE	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	11
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	12
SPESE CONDOMINIALI	12
PRESENZA DI RIFIUTI	12
PRESTAZIONE ENERGETICA	12
VALORE	13
VALORE DI MERCATO	13
QUOTE INDIVISE	14
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	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 CHE SARANNO CANCELLATE	15
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	16



QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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;

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, co. 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:
 - 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 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;

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. 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.



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Documentazione fotografica	6
2	Documenti catastali	18
3	Atti di provenienza del bene	37
4	Ispezione ipotecaria	9
5	Copia delle concessioni edilizie	17
6	Certificati anagrafici	6
7	Verifica contratti di locazione	1
8	Estratto Banca dati OMI	1

via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBLSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301



9	CURIT	6
10	APE	5
11	Rilievo stato dei luoghi	1
	Tot. Pag. allegate	107
	Tot. Foto	11

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Sesto ed Uniti (CR), viale Ettore Sacchi n. 2/a
- 2) Dati catastali e tipologia beni:
FG. 14, PART. 287, SUB. 510 + FG. 14, PART. 558- cat. A2.
FG. 14, PART. 287, SUB. 509 - cat. C6
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:
Nell'atto di pignoramento non viene citato il mappale 558 (graffato al mapp. 287, sub. 510)
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso, Occupato: libero
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: 112.340,50 €
- 15) Valore in Vendita Forzata: 95.489,42 €
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: D



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- **Febbraio 2025:** verifica del fascicolo depositato;
- **13/02/2025:** Inizio attività peritali;
- **04/03/2025:** accesso telematico alle visure e alle planimetrie catastali (SISTER);
- **05/03/2025:** richiesta di accesso agli atti alla PEC dello S.U.E. del Comune di Sesto ed Uniti;
- **05/03/2025:** richiesta via PEC all'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Cremona relativa a contratti di affitto o comodato sui beni in oggetto;
- **05/03/2025:** richiesta del certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sesto ed Uniti;
- **05/03/2025:** prima richiesta atto di provenienza
- **05/03/2025:** acquisizione atto di provenienza
- **10/03/2025:** risposta dall'Ufficio Servizi Demografici c

- **10/03/2025:** richiesta del certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata dall'Ufficio Servizi Demografici
- **10/03/2025:** rilievo architettonico e fotografico;
- **18/03/2025:** acquisizione del certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata dall'Ufficio Servizi Demografici
- **09/04/2025:** acquisizione degli atti urbanistici richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto ed Uniti
- **15/04/2025:** risposta dall'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Cremona relativa a contratti di affitto o comodato sui beni in oggetto;
- **29/05/2025:** Ispezione ipotecaria;
- **29/05/2025:** richiesta atto di compravendita tramite portale Sister;
- **29/05/2025:** richiesta di verifica numero civico e residenti al Comune di Sesto ed Uniti;
- **03/06/2025:** richiesta atto di compravendita tramite portale Sister.
- **18/06/2025:** registrazione APE



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Sesto ed Uniti (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **Fg. 14, particella 287 sub.510 + Fg. 14, particella 558, categoria A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 140 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 124 mq., Rendita 268,56 €, via Alessandro Manzoni n. CM (NB: toponomastica errata), Piano T-1.**
CONFINI: area comune al mappale 556; ad est, altra abitazione ai mappali 557, 287/512 e 287/511; a sud, strada privata; ad ovest, altra abitazione ai mappali 287/506 e 555.

CRONISTORIA CATASTALE:

Anno	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2003-2006	14	294		C/2	1	196 mq	Euro 222,70
	14	371	501				
	14	550					
2006-2007	14	287	501	C/2	1	390 mq	Euro 443,12
	14	287	504				
	14	294					
	14	555					
2007-2008	14	287	508	C/2	2	146 mq	Euro 196,05
	14	294					
	14	556					
2008-2024	14	287	510	A/2	2	6,5 vani	Euro 268,56
	14	558					

Immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SESTO ED UNITI (I683) (CR)

Foglio 14 Particella 292 Subalterno 501

Foglio 14 Particella 292 Subalterno 502- Foglio 14

Particella 294- Foglio 14 Particella 371

- **Fg. 14, particella 287 sub.509, categoria C/6, cl. 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq., Rendita 26.44 €, via Alessandro Manzoni n. CM, Piano T**
CONFINI: area comune al mappale 556; ad est, altra abitazione ai mappali 557, 287/512 e 287/511; a sud, strada privata; ad ovest, altra abitazione ai mappali 287/506 e 555.

via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301



CRONISTORIA CATASTALE:

Anno	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2003-2006	14	294		C/2	1	196 mq	Euro 222,70
	14	371	501				
	14	550					
2006-2007	14	287	501	C/2	1	390 mq	Euro 443,12
	14	287	504				
	14	294					
	14	555					
2007-2008	14	287	508	C/2	2	146 mq	Euro 196,05
	14	294					
	14	556					
2008-2024	14	287	509	C/6	2	16 mq	Euro 26,44

Immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SESTO ED UNITI (I683) (CR)

Foglio 14 Particella 292 Subalterno 501

Foglio 14 Particella 292 Subalterno 502- Foglio 14

Particella 294- Foglio 14 Particella 371

Identificazione attuale

Corrispondente a quanto indicato nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per l'indirizzo del sub. 510: viale Ettore Sacchi n.2/a

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Durante il sopralluogo l'immobile non era occupato (l'Ufficio del Registro ha verificato che non esistono contratti registrati come da risposta del 15/04/2025 allegata)

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto riguarda una villetta a schiera di due piani fuori terra con area esterna retrostante, costruita nei primi anni Duemila.

via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBLSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301



S.T.A. BARBOTTA

Ingegneria & Consulenza

L'abitazione è composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed accesso al vano scale con portico sul giardino antistante. Al piano primo si trovano il disimpegno centrale, tre camere da letto ed un accessorio, un bagno ed il balcone verso il portico retrostante.

Gli intonaci esterni sono in buone condizioni, mentre l'interno dell'abitazione presenta delle discrete finiture e serramenti in legno con vetrocamera e persiane esterne.

Gli impianti tecnologici rilevati (termo-sanitario, elettrico), sembrerebbero completamente funzionanti.

È presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento.

STATO MANUTENTIVO: discreto

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: il bene risale ai primi anni Duemila, realizzato in muratura portante con copertura lignea a doppia falda.

CONTESTO URBANO: l'abitazione è situata nella zona centrale del Comune di Sesto ed Uniti, nei pressi della scuola primaria.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente l'immobile ricade nell' "ambito residenziale di antico impianto"

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

Dal rilievo eseguito in data 10/03/2025 il bene risulta conforme alle planimetrie catastali.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

**la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della
dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**

Attraverso l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sesto ed Uniti in data 09/04/2025 è stata reperita la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività n. 5/05, prot. n. 1307 del 07/02/2005:
La pratica prevede la ristrutturazione del barchessale esistente per la realizzazione di tre unità immobiliari
- Denuncia di Inizio Attività n. 59/06, prot. n. 5871 del 06/06/2006:

via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBLSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301



Pratica edilizia in variante alla precedente del 2005. Costituisce l'ultimo titolo abilitativo presente agli atti.

Dalla ricerca effettuata non si è reperito il certificato di Agibilità dell'immobile.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

L'analisi della documentazione ed il confronto con il rilievo architettonico effettuato hanno fatto emergere la presenza di difformità edilizie:

- Piano Terra:
I locali cucina e soggiorno sono stati uniti in un "open space"
Le superfici finestrate sono di dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato.
- Piano Primo:
Le superfici finestrate sono di dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato.

Lo stato dei luoghi è maggiormente descritto all'interno della tavola di rilievo allegata (ALL.11).

Allo stato di fatto l'immobile risulta conforme agli indici urbanistici del PGT vigente e le difformità sanabili secondo art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per procedere alla regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per difformità prospettiche e opere riconducibili alla categoria "manutenzione straordinaria".

Non essendo presenti ampliamenti volumetrici e data l'entità delle opere (intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa), il pagamento a titolo di oblazione avrà l'importo di 1.032 €.

Successivamente alla conclusione della procedura di sanatoria, ai fini della regolarizzazione sarà necessario procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

N.B: il tutto non essendo in possesso di pareri preventivi in merito e fatti salvi cambiamenti normativi o diverse interpretazioni del RUP nonché lo stato dell'impianto elettrico ai fini dell'agibilità.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Non sono stati reperiti da verifica dei dati on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997, nemmeno dal contratto di compravendita.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni non sono parte di un Condominio e non vengono sostenute spese condominiali (informazioni fornite da chi mi ha accompagnato in sede di sopralluogo).

PRESENZA DI RIFIUTI

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

In sede di sopralluogo non si è riscontrata la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

APE Registrato il: 18/06/2025

Codice identificativo: 1909500002825

Valido sino al 18/06/2035

Classe Energetica: **D**

Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 137,69 kWh/m²a.**



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune di Sesto ed Uniti (ALL08): per le abitazioni civili in stato di normale conservazione il valore riportato è tra i 650,00 e gli 900,00 €/mq.

Si deve valutare il diritto di proprietà di 1/1 sugli immobili in oggetto; pertanto, in primis si riporta il calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

SUP. ABITAZIONE (mq)	98,30	100,00%	98,30
SUP. BALCONI/PORTICI (mq)	77,36	30,00%	23,21
SUP. BOX (mq)	14,75	50,00%	7,37
AREA ESTERNA (mq)	70,46	32,00%	22,55
TOT. SUP. RAGGUAGLIATA (mq)			151,43

Per quanto riscontrato nel sopralluogo (si è scelto di attribuire il valore intermedio di 750,00 €/mq per via dello stato di conservazione delle persiane, delle gronde e della tinteggiatura esterne e della normale usura del fabbricato), pertanto il valore di stima è di:

750,00 €/mq x 151,43 mq = 113.572,50 €

Per arrotondamento, con un giudizio di vendibilità discreto data la buona condizione di manutenzione, tenuto conto della necessità di presentazione di SCIA in Sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità e valutato il contesto, si stimano:

VALORE DI MERCATO: 112.340,50 € (Valore di stima al quale sono stati detratti i costi di sanatoria e di presentazione agibilità. Non si comprendono le spese tecniche professionali)

PREZZO AL MQ: 741,86 €/mq (val. mercato / sup. ragguagliata)

PREZZO A BASE D'ASTA (val. mercato con ribasso del 15%): **95.489,42 €**



QUOTE INDIVISE

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:

- 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;

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

La proprietà è esclusiva.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Lotto Unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Si segnalano i passaggi di proprietà a ritroso nei vent'anni prima della trascrizione del pignoramento (Reg. Gen. 5555 – Reg. Part. 4077 del 27/06/2024):

- compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio _____ il _____ (rep. 54.071), registrata all'Agenzia delle Entrate di Crema il 02/10/2009 al numero 1494 serie 1T, trascritta a Cremona in data 05/10/2009 ai nn. 8705/5261, la _____ acquistava il bene in oggetto, per 1/1 di proprietà _____
- compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio _____ il _____ rep. 8197/1523), registrata e trascritta all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 03/08/2006 al numero 3051 serie 1T, il _____) (l _____ acquistava il bene in oggetto, per 1/1 di proprietà dei _____ e _____



- Compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio / (rep. 38664), trascritta all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 23/12/1999 al numero 9939/6318, i Sigg.

acquisivano il bene in oggetto, di proprietà della

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

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Servitù da atto di compravendita:

- di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di area identificata dal mappale 294 nel tratto posto in lato est per tutta la sua lunghezza per l'accesso ai fabbricati di cui ai mappali 371/502 e 550;
- servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

- *Ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 05/10/2009 ai nn. 8706/1790, in forza di atto pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio / in data (rep. 54072/12923) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. (02113530345), con sede a Parma (PR), in qualità di creditore ipotecario, a garanzia di un capitale di 165.000,00 € al tasso d'interesse annuo del 2,013% per la durata di 30 anni, per un totale complessivo di 247.500,00 €, contro la / per la quota di 1/1 dei beni in oggetto.*
- *Annotazione per restrizione di beni a iscrizione del 06/10/2009 ai nn. 8721/1672, in forza di atto notarile pubblico del / in data rep. 54070/12921) a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (01039280191), con sede a Casalmorano (CR),*
- *Pignoramento immobiliare trascritto / numeri / in forza di verbale emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data / a favore di*

via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBLSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301



S.T.A. BARBOTTA

Ingegneria & Consulenza

ENPAPI - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA DELLA PROFESSIONE
INFERMIERISTICA (97151870587) con sede a Roma (RM), contro E

per la quota di 1/1 di proprietà dei beni pignorati correttamente descritti ad
eccezione del mappale 558 graffato.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

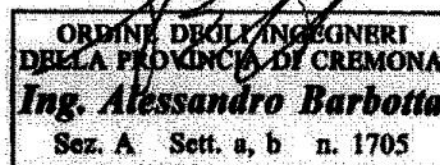
Non reperite

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

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

Gadesco Pieve Delmona (CR), 25/06/2025

Ing. Barbotta Alessandro



via Monte Grappa, 2 - 26030 Gadesco Pieve Delmona (CR) - P.IVA 01555640190 - C.F. BRBLSN80D26D150B

e-mail: stabarbotta@stabarbotta.it - pec: alessandro.barbotta@ingpec.eu - tel: 0372/707301

