

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 83/2025 R.G.E.

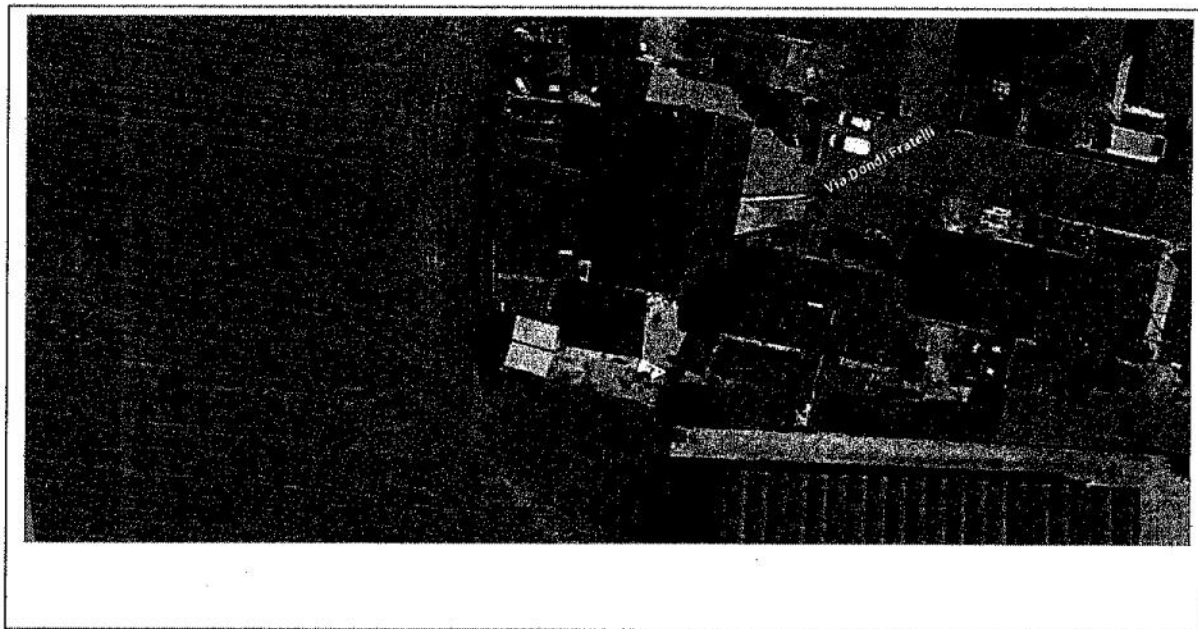
Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

contro



RELAZIONE di STIMA "tipo"

Per i Beni Immobili siti in San Daniele Po (CR)



Castelleone, Li 30/12/2025

L'esperto Stimatore: Ing Nicoletta Labanti

Iscritta all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 130

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEMA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RELAZIONE DI STIMA	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO.....	8
DESCRIZIONE.....	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	11
SPESE CONDOMINIALI.....	11
PRESENZA DI RIFIUTI.....	11
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
VALORE.....	11
VALORE DI MERCATO.....	11
CORREZIONE VALORE DI MERCATO IN FUNZIONE DEL REGIME DI VENDITA FORZATA.....	12
QUOTE INDIVISE.....	12
FORMAZIONE DI LOTTI.....	12
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	12
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	13
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	13
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	13

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 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, 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;

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 d.a. 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.

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Concessione edilizia	
2	Agibilità	
3	Sanatoria	
4	Schede catastali	
5	Storico visure catastali	
6	Estratto di mappa	
7	Contratto di locazione	
8	Scrittura privata di [REDACTED]	
9	Certificato di residenza storico [REDACTED]	
10	Certificato di residenza [REDACTED]	
11	Estratto da PGT	
12	Documentazione fotografica	15
13	Ispezione ipotecaria	
14	Relazione di stima analitica	
15	Atto compravendita [REDACTED]	
16	Atto compravendita [REDACTED]	
	Tot. Pag. allegate	
	Tot. Foto	15

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: via Fratelli Dondi n. 30 San Daniele Po CR
- 2) Dati catastali e tipologia beni: **Fg. 6, particella 130 sub. 501 particella 340, categ. A/3, classe 2; Fg. 6, particella 130 sub. 502, categ. C/6, classe 2.**
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI Occupato, non dal debitore
- 6) Presenza di rifiuti: SI. Mobili non più utilizzati dall'occupante. Rifiuti ingombranti non pericolosi.
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO

- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: 42.076,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: 37.868,40
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione inserire breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

Data del sopralluogo; 24/07/2025

Data della valutazione; 11/08/2025

In data 19/06/2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 16/07/2025 - richiesta Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta In data 01/08/2025

In data 20/06/2025 - richiesta al notaio Mauro Acquaroni di copia del contratto di compravendita tra [REDACTED]

[REDACTED] ricevendo risposta In data 04/07/2025

In data 20/06/2025 - richiesta al notaio Carmine Mario Gaudio di copia del contratto di compravendita tra A.L.E.R. già I.A.C.P. e [REDACTED] ricevendo risposta In data 16/07/2025

In data 16/07/2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica della successione ricevendo risposta In data 31/07/2025

In data 24/07/2025 sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 01/07/2025 e in data 09/07/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di San Daniele Po per i provvedimenti edilizi;

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Catasto Fabbricati, in San Daniele Po (CR)

Fg. 6, particella 130 sub. 501/340, piani T-1, categ. A/3, cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 107 mq., Rendita 245,06 €, via Fratelli Dondi n. 30, Piano T-1.

CONFINI, **A nord**, con area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad est**, muro comune divisorio mappale 130 sub 503; **a sud**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad ovest**, area esterna stessa proprietà mappale 340.

Piccolo fabbricato adibito a deposito: **A nord**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad est**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **a sud**, area di ragioni mappale 1796; **ad ovest**, area esterna stessa proprietà mappale 340.

CRONISTORIA CATASTALE: Demanio dello Stato – ramo lavori pubblici dal 01/08/2001 al 09/03/2004; Ravara Cristina dal 09/03/2004 al 19/01/2008; Bonaldi Pierbattista dal 19/01/2008 al 15/02/2010; Singh Paramjit dal 15/02/2010.

Fig. 6, particella 130 sub. 502, piano T, categ. C/6, cl. 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 18 mq., Rendita 24,79 €, via Fratelli Dondi n. 30, Piano T.

CONFINI, **a nord**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **a est**, muro comune divisorio mappale 130 sub 504; **a sud**, muro comune divisorio stessa proprietà mappale 130 sub 501; **ad ovest**, muro comune divisorio stessa proprietà mappale 130 sub 501.

CONFINI del complesso casa abitazione con area e rustico pertinenziale, **a nord**, con la via Fratelli Dondi e mappale 341; **a est**, mappali 339 e 130/503; **a sud**, mappale 176; **ad ovest**, mappale 250.

CRONISTORIA CATASTALE: Demanio dello Stato – ramo lavori pubblici dal 01/08/2001 al 09/03/2004; [REDACTED] dal 09/03/2004 al 19/01/2008; Bonaldi Pierbattista dal 19/01/2008 al 15/02/2010; [REDACTED] dal 15/02/2010.

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati, in San Daniele Po (CR)

Fig. 6, particella 130 sub. 501/340, categ. A/4, cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 107 mq., Rendita 245,06 €, via Fratelli Dondi n. 30, Piano T-1.

CONFINI, **A nord**, con area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad est**, muro comune divisorio mappale 130 sub 503; **a sud**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad ovest**, area esterna stessa proprietà mappale 340.

Piccolo fabbricato adibito a deposito: **A nord**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **ad est**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **a sud**, area di ragioni mappale 1796; **ad ovest**, area esterna stessa proprietà mappale 340.

CRONISTORIA CATASTALE: Demanio dello Stato – ramo lavori pubblici dal 01/08/2001 al 09/03/2004; [REDACTED] dal 09/03/2004 al 19/01/2008; Bonaldi Pierbattista dal 19/01/2008 al 15/02/2010; [REDACTED] dal 15/02/2010.

Fig. 6, particella 130 sub. 502, categ. C/6, cl. 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 18 mq., Rendita 24,79 €, via Fratelli Dondi n. 30, Piano T.

CONFINI, **a nord**, area esterna stessa proprietà mappale 340; **a est**, muro comune divisorio mappale 130 sub 504; **a sud**, muro comune divisorio stessa proprietà mappale 130 sub 501; **ad ovest**, muro comune divisorio stessa proprietà mappale 130 sub 501.

CONFINI del complesso casa abitazione con area e rustico pertinenziale, **a nord**, con la via Fratelli Dondi e mappale 341; **a est**, mappali 339 e 130/503; **a sud**, mappale 176; **ad ovest**, mappale 250.

CRONISTORIA CATASTALE: Demanio dello Stato – ramo lavori pubblici dal 01/08/2001 al 09/03/2004; [REDACTED] dal 09/03/2004 al 19/01/2008; [REDACTED] dal 19/01/2008 al 15/02/2010; [REDACTED] dal 15/02/2010.

STATO DI POSSESSO

Il bene non è più in possesso dell'esecutato che, da indagine compiute presso ufficio anagrafe del Comune di San Daniele Po, non è più residente nel territorio comunale di San Daniele dal 29/06/2016 e pertanto da tale data è stato cancellato dall'Anagrafe del Comune.

Il bene è occupato da una famiglia di indiani composta da due adulti e da tre minori. I signori abitano il bene oggetto di perizia in forza di dichiarazione privata sottoscritta dal sig. [REDACTED] dichiarazione in cui si indicava che la sig.ra [REDACTED] sarebbe andata ad abitare nel bene oggetto di perizia. Nel documento non viene indicato se l'occupazione è senza o con versamento di un canone di occupazione.

Non risulta essere fatto un regolare contratto di locazione debitamente registrato tra le parti.

Pertanto l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

La sig.ra [REDACTED] risulta residente con la famiglia in via Fratelli Dondi n. 30 dal 03/01/2023.

In data antecedente al pignoramento è stato reperito un contratto di locazione tra il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED]. Tale contratto, della durata di quattro anni, partiva dal 01/06/2020 sino al 31/05/2024 con rinnovo automatico in mancanza di disdetta. E' stato registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 1806 serie 3T e ad oggi non risulta essere stato disdetto.

Il contratto riguardava solo il bene censito al fg 6 mapp 130 sub 501, cat A/3, vani 6,5, rc € 245,06, piano T e 1, non era oggetto del contratto il bene censito al fg 6 mapp 130 sub 502, cat C/6, mq 16, rc € 24,79, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è parte di una abitazione bifamigliare con annessi accessori coperti ed area cortilizia di piena proprietà.

Il comune di San Daniele Po è caratterizzato da un abitato tipicamente di stampo rurale di poco meno di 1.300 abitanti, frazioni comprese. Si colloca in posizione sud-est a circa 15 km dalla città di Cremona, capoluogo della omonima provincia.

Gli immobili oggetto di perizia sono collocati in angolo nord-ovest rispetto al centro abitato all'interno di un complesso residenziale realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni 70, complesso realizzato come abitazione per gli agricoltori.

L'accesso avviene dalla via Fratelli Dondi.

L'abitazione è collocata su due piani con scala di collegamento esterna.

Al piano terra alto m. 2,30 sono ubicati un garage, una lavanderia, due cantine ed un servizio igienico. L'accesso avviene da una porta ubicata nel sottoscala, da una basculante per quanto riguarda il garage, esiste un collegamento interno tra garage e locali interni con una porta che non è tagliafuoco.

Il piano primo è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

Nell'ingresso trova posto una stufa a pellet che fornisce il riscaldamento dei locali ma non l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione è migliore al piano primo anche perché da accordi con l'esecutato le persone che abitano l'immobile possono utilizzare solo i locali posti al piano primo.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici, al piano terra sono presenti delle inferriate, al piano primo gli oscuramenti sono fatte con tapparelle in plastica. I serramenti interni al piano terra e al piano primo sono tutti in legno con specchiature in vetro.

I pavimenti al piano terra sono tutti in ceramica, nel bagno è presente un rivestimento alto cm 200 sempre in ceramica.

I pavimenti al piano primo sono vari, sono in piastrella di ceramica e in graniglia di marmo, nel bagno è presente un rivestimento di ceramica alto cm 150 e un piccolo rivestimento di ceramica in un angolo della cucina avente dimensioni lineari cm 100 x cm 75.

L'impiantistica risulta essere vetusta e non completamente a norma, il riscaldamento con caldaia ed elementi radianti in alluminio non funziona, la caldaia non è mai stata aggiustata dal proprietario e gli occupanti hanno provato a farlo ma senza risultati, il riscaldamento avviene con stufa a pellet posta all'ingresso della unità immobiliare.

Nel bagno posto al piano terra sono presenti una doccia con relativo box, un lavandino, un water ed una lavatrice.

Nel piano posto al piano primo sono presenti una vasca da bagno, un bidet, un lavandino ed un water.

L'edificio è stato edificato nel 1971 dall'Istituto Autonomo Case Popolari per gli agricoltori in forza di licenza edilizia n. 156/1971.

Nel 2001 è stata presentata domanda di sanatoria per diversa distribuzione interna al piano terra e per la realizzazione di un locale adibito a deposito realizzato al confine del lotto. Per tale locale è stata chiesta il consenso con il confinante consenso firmato dalle parte e allegato alla richiesta di concessione in sanatoria.

L'immobile ha il certificato di agibilità rilasciato il 30/10/1973.

STATO MANUTENTIVO: buono al piano primo, sufficiente al piano terra.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Licenza di costruzione 156/1971, certificato di agibilità rilasciato il 30/10/1973, concessione edilizia in sanatoria con 9/2001 prot n. 2539/2000 del 10/08/2001.

CONTESTO URBANO: "Ambito residenziale esistente e di completamento"

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente ricade in area "Ambito residenziale esistente e di completamento"

REGOLARITA' CATASTALE: SI -

REGOLARITA' URBANISTICA: SI -

REGOLARITA' EDILIZIA: SI -

REGOLARITA' CATASTALE

Non vengono riscontrate difformità catastali.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Non vengono riscontrate irregolarità edilizia e urbanistica del bene. E' presente dichiarazione di agibilità.

L'immobile è stato edificato in forza di licenza edilizia 156/71 vista la domanda presentata il 15/09/1971 dall'Istituto Autonomo Case Popolari per la costruzione di 6 alloggi per lavoratori agricoli dipendenti.

Certificato di agibilità rilasciato in data 30/10/1973 in seguito a domanda presentata in data 19/10/1973.

Concessione edilizia in sanatoria onerosa c.e. n. 9/2001 prot 2539/2000.

I lavori per la costruzione delle villette sono iniziati il 10/12/1971 e sono stati terminati il 30/10/1972.

Verbale di collaudo rilasciato dall'ing. Angelo Cerioli.

Parere favorevole espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Cremona con lettera n. 8181 del 09/10/1971.

Il bene staggito è conforme ai provvedimenti autorizzativi reperiti presso ufficio tecnico del Comune di San Daniele Po.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Non sono state riscontrate difformità edilizie ed urbanistiche.

E' presente certificato di abitabilità.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali di Cremona sono state riscontrate:

- una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario registro generale 1916, registro particolare n. 375 del 26/02/2010,
- atto esecutivo o cautelare descrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5286, registro particolare n. 3755 dle 06/06/2025.

SPESE CONDOMINIALI

I beni non sono parte di un condominio e non ci sono parti comuni.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso gli immobili e/o i terreni, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità. Sono presenti dei rifiuti ingombranti ma non pericolosi o speciali.

I costi per il loro smaltimento ammonta in €. 3.000,00.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Vi è la presenza di un APE non in corso di validità.

Per l'appartamento al Fg. 6, particella 130 sub 501 e 502 è stato reperito allegato all'atto di compravendita di un APE avente le seguenti caratteristiche:

APE Registrato il 08/02/2010

Codice identificativo: 19089-000002/10

Valido sino al 08/02/2020

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gi, nren 281.16 kWh/m²a.**

VALORE

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente il tecnico esperto ha ritenuto procedere mediante il "Market Comparison Approach . MCA" (metodo di confronto di mercato), ovvero confrontando l'immobile oggetto di stima (definito quale soggetto – subject) con immobili di caratteristiche simili e poste in aree limitrofe (definite quali comparabili – comparables).

Scelta dei Comparabili

Per quanto riguarda la valorizzazione dei cespiti oggetto della presente perizia estimativa il perito ha adottato una metodologia di valutazione di tipo comparativo.

In considerazione della tipologia di immobile (porzione di una bifamigliare con giardino autonomo di pertinenza e immobile indipendente posto a confine) nonché della stagnazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsa offerta ed una modesta domanda, sono stati presi in esame quali "comparabili" immobili con

caratteristiche simile a quanto oggetto della presente valutazione, derivanti dalla pubblicistica delle offerte immobiliari opportunamente ribassate del 10 % del valore in virtù della "trattativa economica attesa" in libero mercato.

Vedi allegato 14

"Market Comparition Approached . MCA. Metodo del confronto di mercato e del metodo della stima.

A seguito dell'individuazione di idonei comparabili, per una corretta applicazione del metodo MCA sono state attuate idonee e sistematiche "armonizzazione" dei prezzi rilevati, in funzioni delle caratteristiche degli immobili posti a confronto con i cespiti oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

in considerazione di quanto esposto, l'esperto ritiene dunque di poter attribuire ai beni immobili oggetto di oggetto di procedura un valore di mercato di €. 42.076,00.

CORREZIONE VALORE DI MERCATO IN FUNZIONE DEL REGIME DI VENDITA FORZATA

In funzione del regime forzato della futura vendita si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato sopra ricavato, attribuendo una detrazione derivante dai maggiori oneri connessi ad una vendita forzata (asta); tale previsione può realizzarsi con l'applicazione di una detrazione forfettaria di €. 4.207,60 pari al 10 % del prezzo stimato.

Il valore in vendita forzata così determinato ammonta in €. 37.868,40.

Per quanto sopra esposto l'esperto ritiene pertanto congruo attribuire ai beni immobili oggetto di procedura, un valore finale in vendita forzata di € 37.868,40.

QUOTE INDIVISE

Non ci sono quote indivise. E' stata pignorata tutta la quota di proprietà del sig. [REDACTED]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Bene di proprietà al 100/100 del sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

FORMAZIONE DI LOTTI

Vista la struttura e la conformazione del bene non è conveniente suggerire la formazione di lotti.

Pertanto verrà messo all'asta in un unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 31/07/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 09/06/2025, derivano da:

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 501 graffate fg 6 particella 340, San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 502 è pervenuta per atto di compravendita del 15/02/2010 numero di repertorio 1129/952 notaio Acquaroni Mauro sede in Piacenza CR trascritto il 26/02/2010 nn. 1915/1178 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 501 graffate fg 6 particella 340, San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 502 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

deceduta il 19/01/2008 registrata il 12/02/2009 al n. di repertorio 17/1406 Ufficio del Registro, trascritta il 2205/2009 ai nn. 4624/2855 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 26/02/2010 ai nn. 1914/1177 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig.

[REDACTED] nascente da atto notaio Acquaroni Mauro sede Piadena CR del 15/02/2010.

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 501 graffate fg 6 particella 340, San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 502 è pervenuta per atto di compravendita del 09/03/2004 numero di repertorio 24237/4170 notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore CR trascritto il 25/03/2004 nn. 3348/2079 da potere Agenzia del Demanio sede Roma C.F. 06340981007.

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

In base all'esame del PGT vigente non vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore del bene.

Sul bene non risultano obblighi come servitù o altro.

Sul bene non risultano vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispesioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 09/06/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

iscrizione nn. 5286/3755 del 26/02/2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/02/2010 numero di repertorio 1130/953 notaio Acquaroni Mauro sede Piadena CR a favore di Barclays Bank PLC sede di Milano C.F. 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto a Milano via della Moscova n. 18) contro [REDACTED] capitale € 84.480,00 totale € 26.720,00 durata 35 anni grava su San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 501 graffate fg 6 particella 340, San Daniele Po fg 6 particella 130 sub 502.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono presenti gravami che non rientrano al punto precedente (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche)

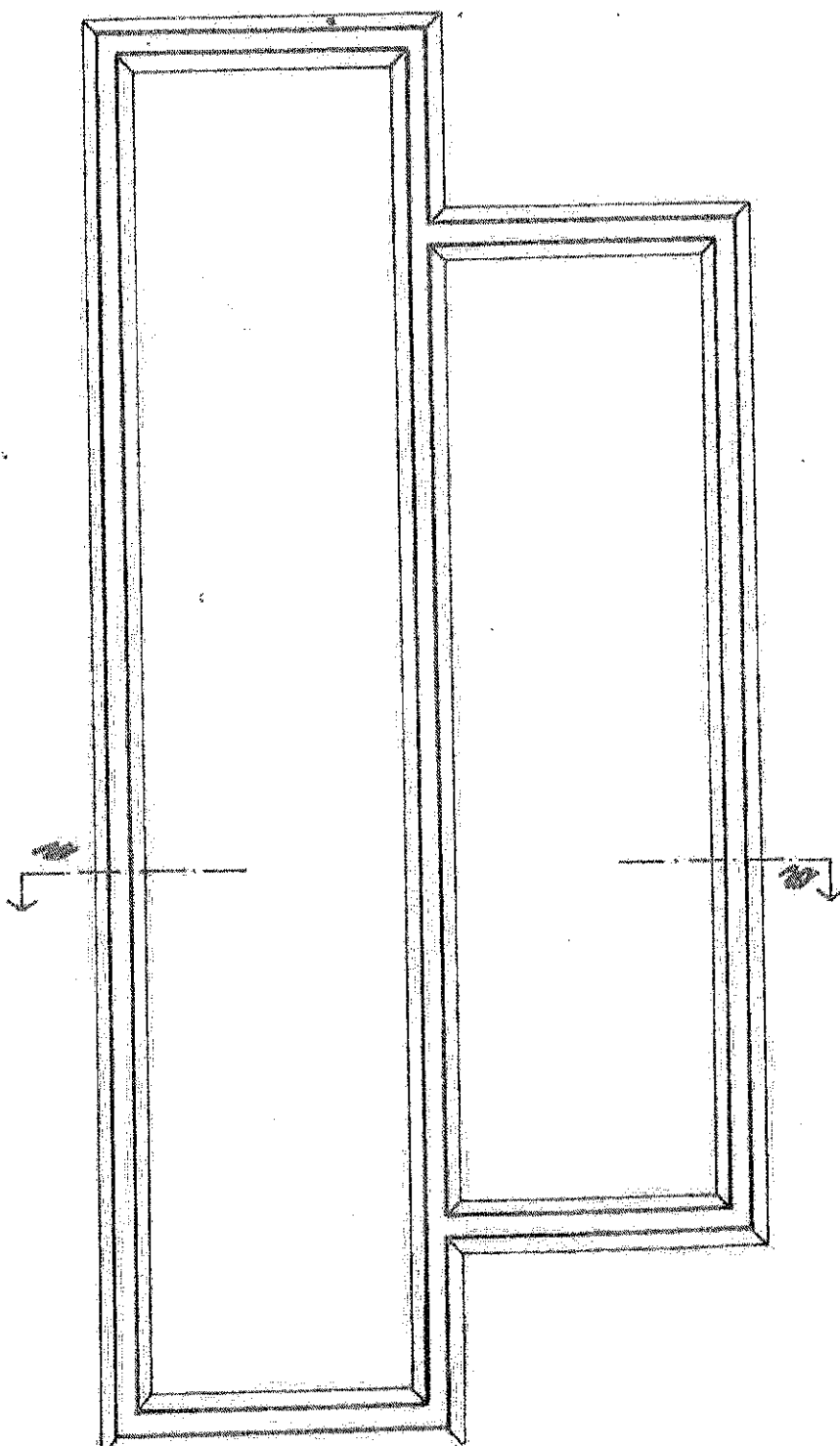
Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

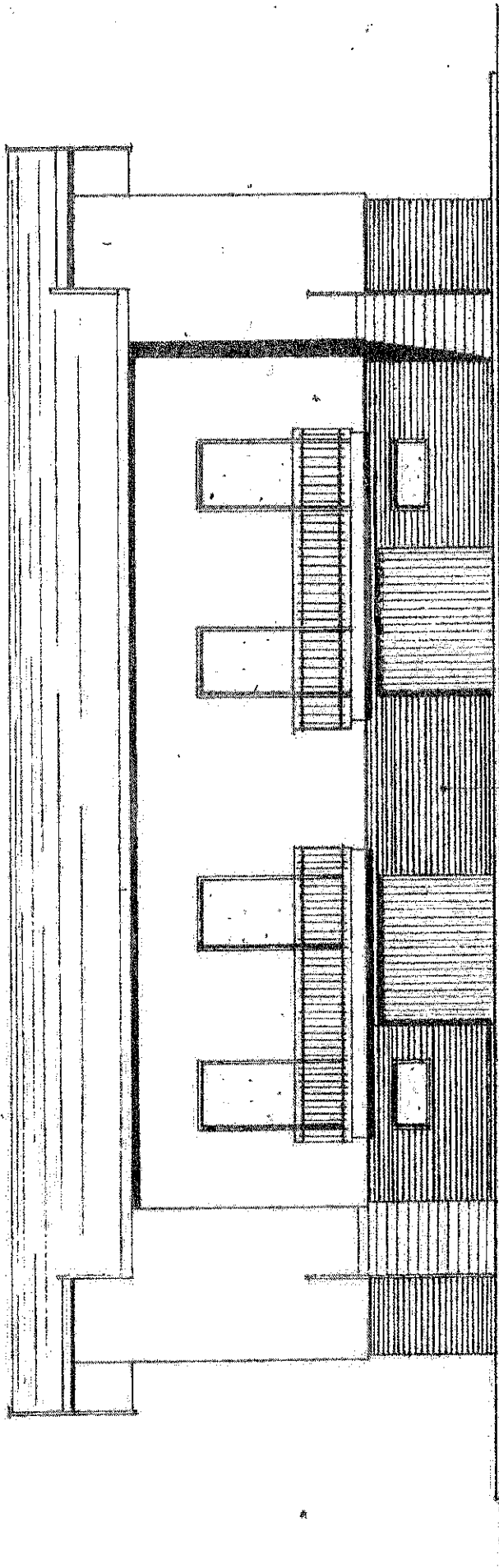
La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Castelleone, lì 30/12/2025

ing. Nicoletta Labanti

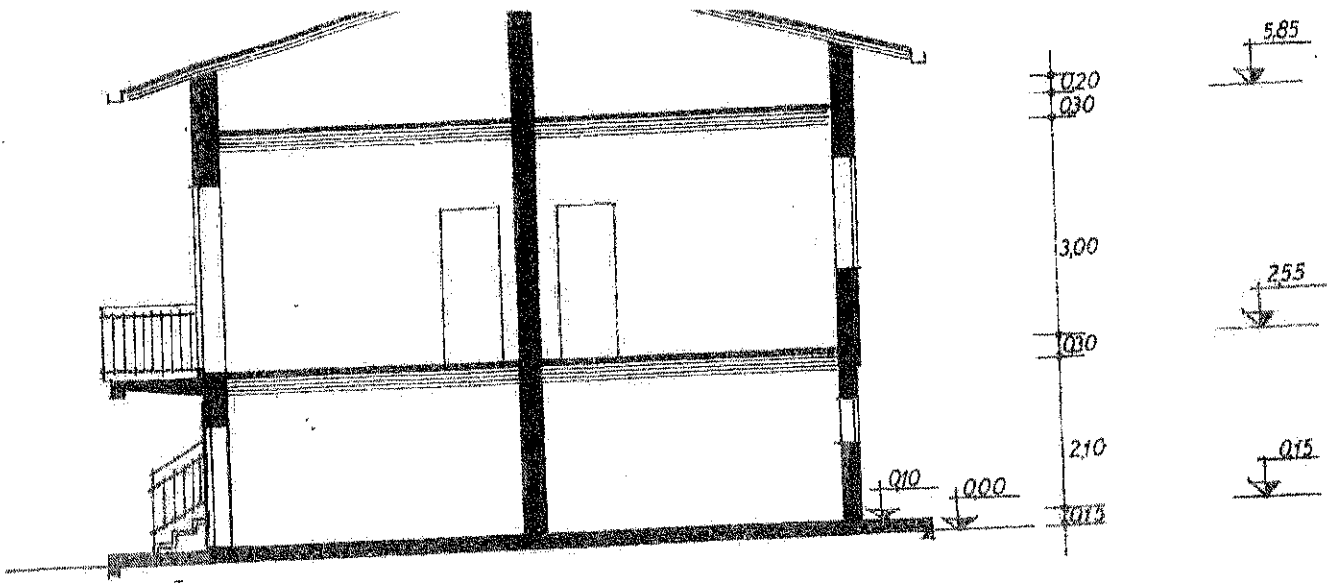
fondazioni



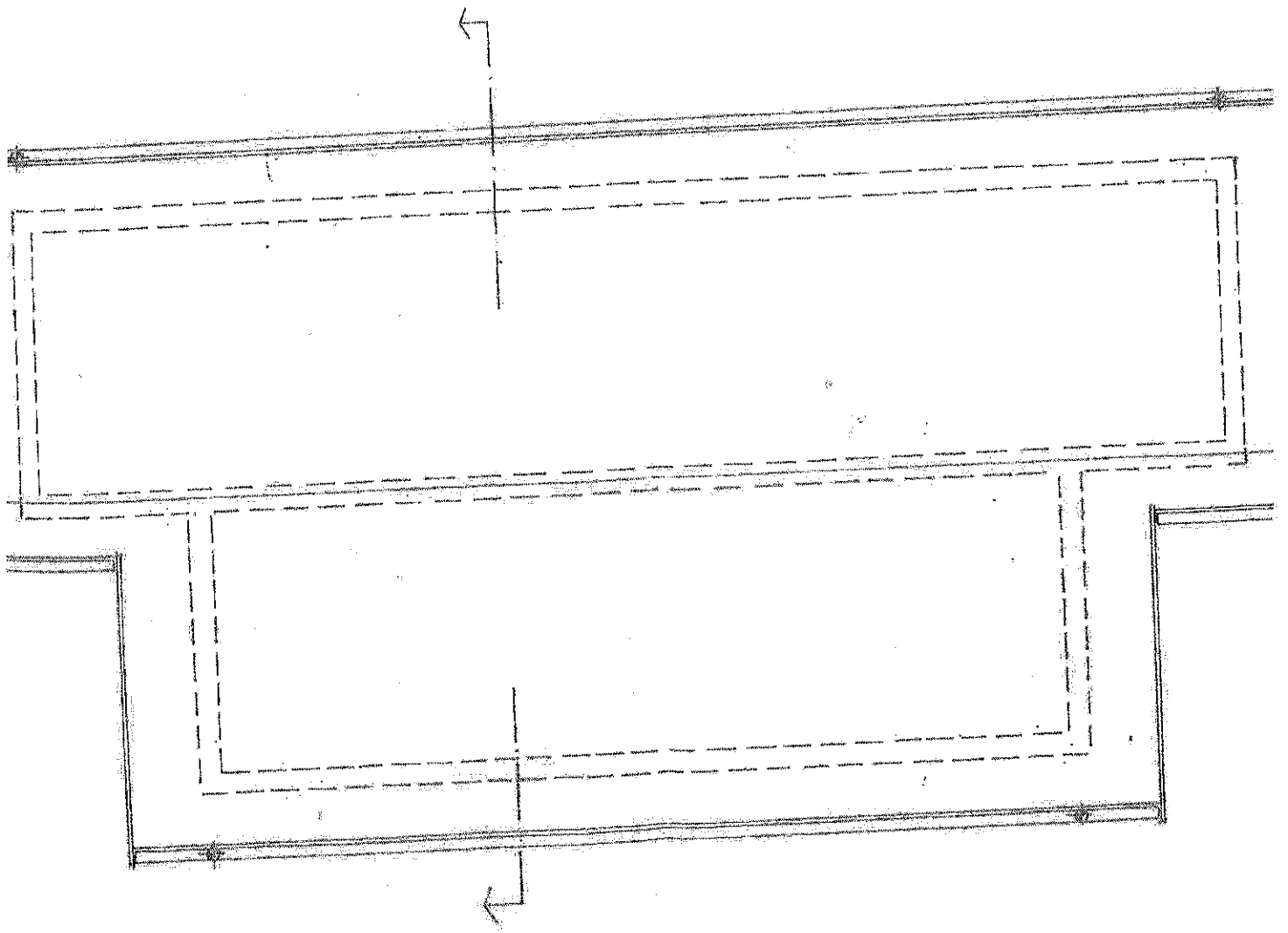


RIVESTIMENTO PLASTIFICATO A BUCCIA

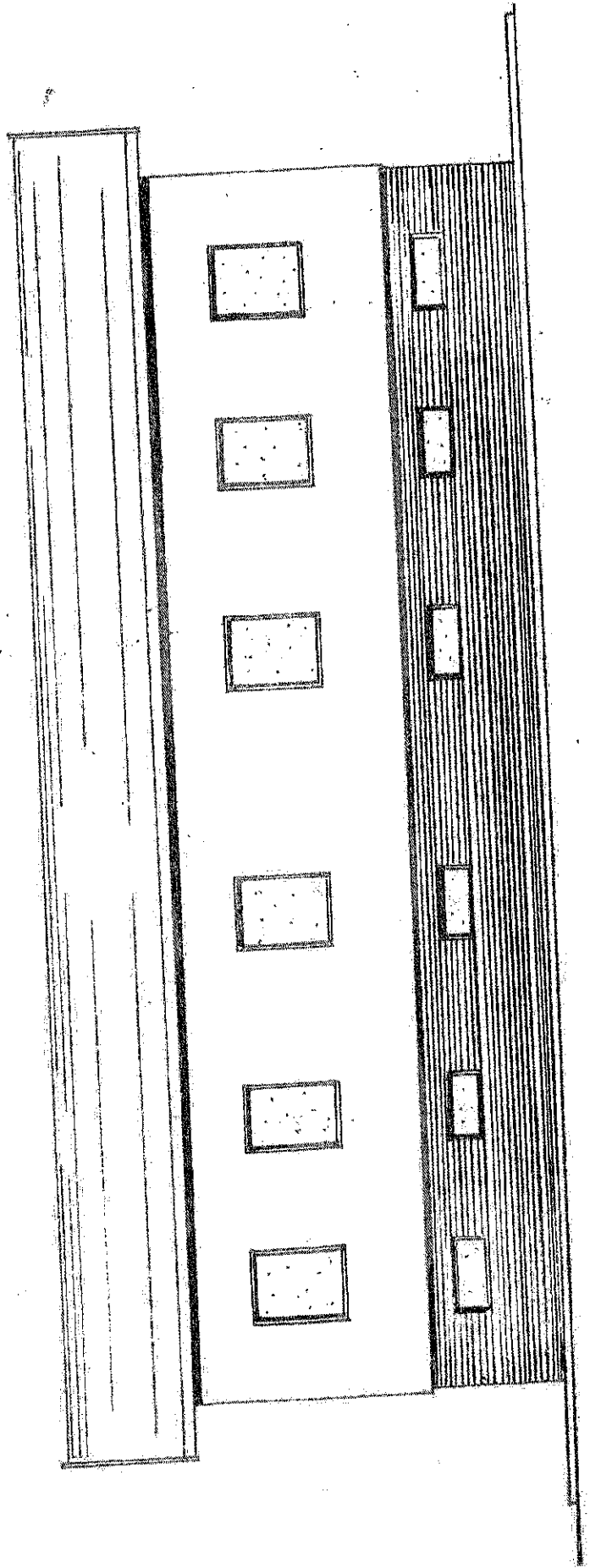
COTTO E GRANITOA MURALE



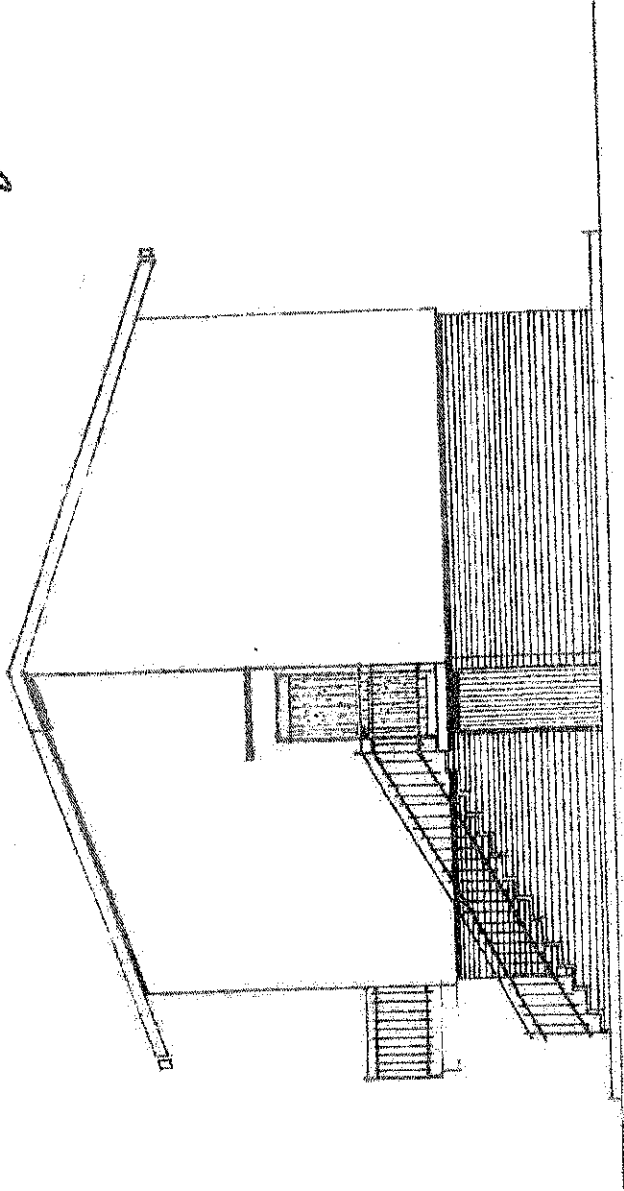
Colto



prospetto secondario

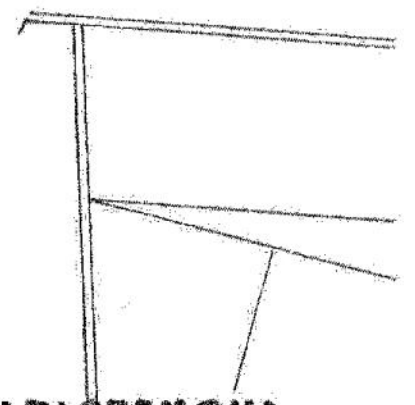


Janet



N.C.T.R.

FOGLIO 1



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI PROVINCIA DI CREMONA

LEGGE 30-12-1960 N° 1676 - CASE PER LAVORATORI AGRICOLI DIPENDENTI

COMUNE DI SAN DANIELE PO
ALLOGGI 6 VANI N° 30
CASA TIPO R_c

piano di espropriezione e
la divisione

SCALA: 1:2000 - 1:500

DATA:

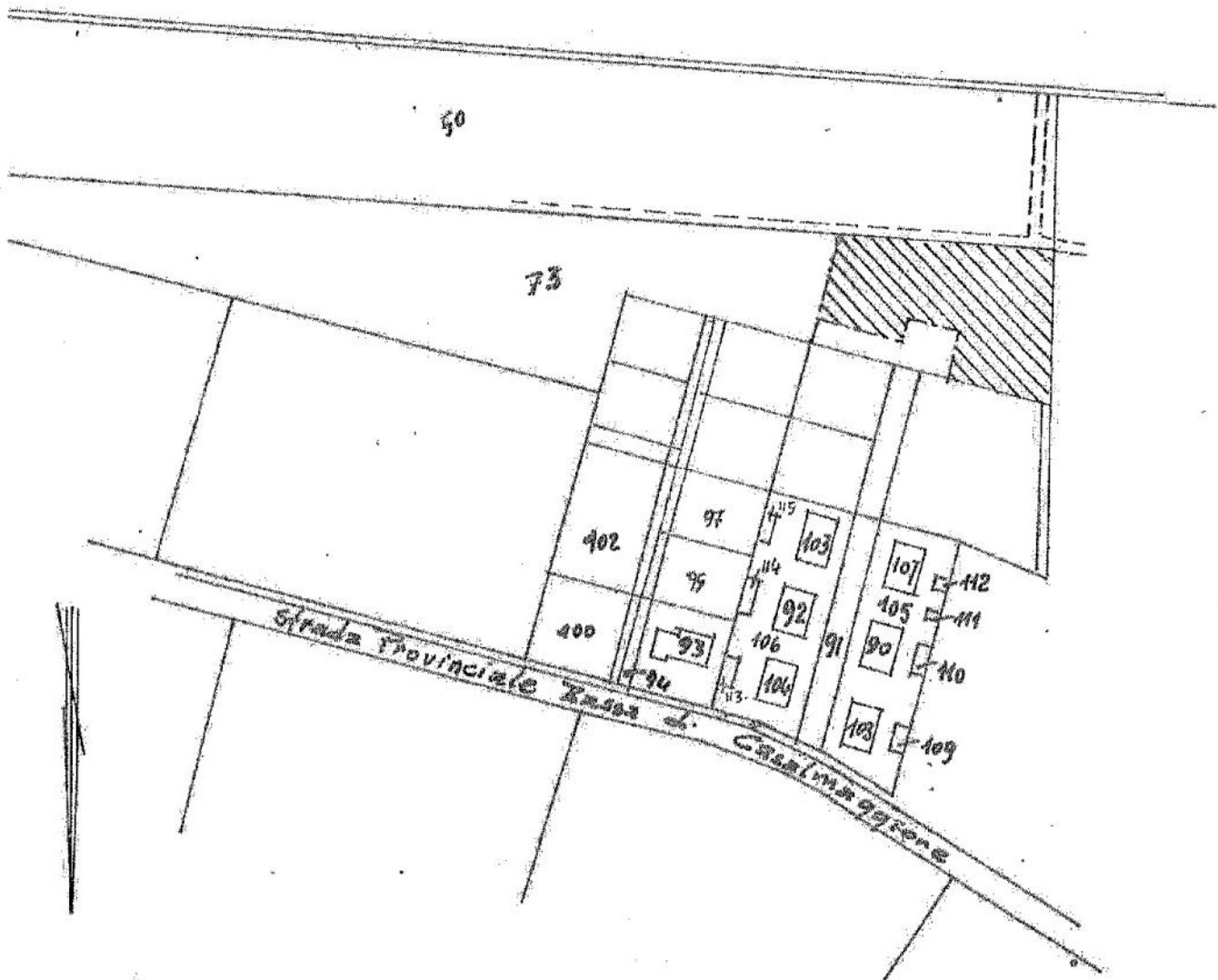
PROGETTO *OFFICIO* TECNICO IACP

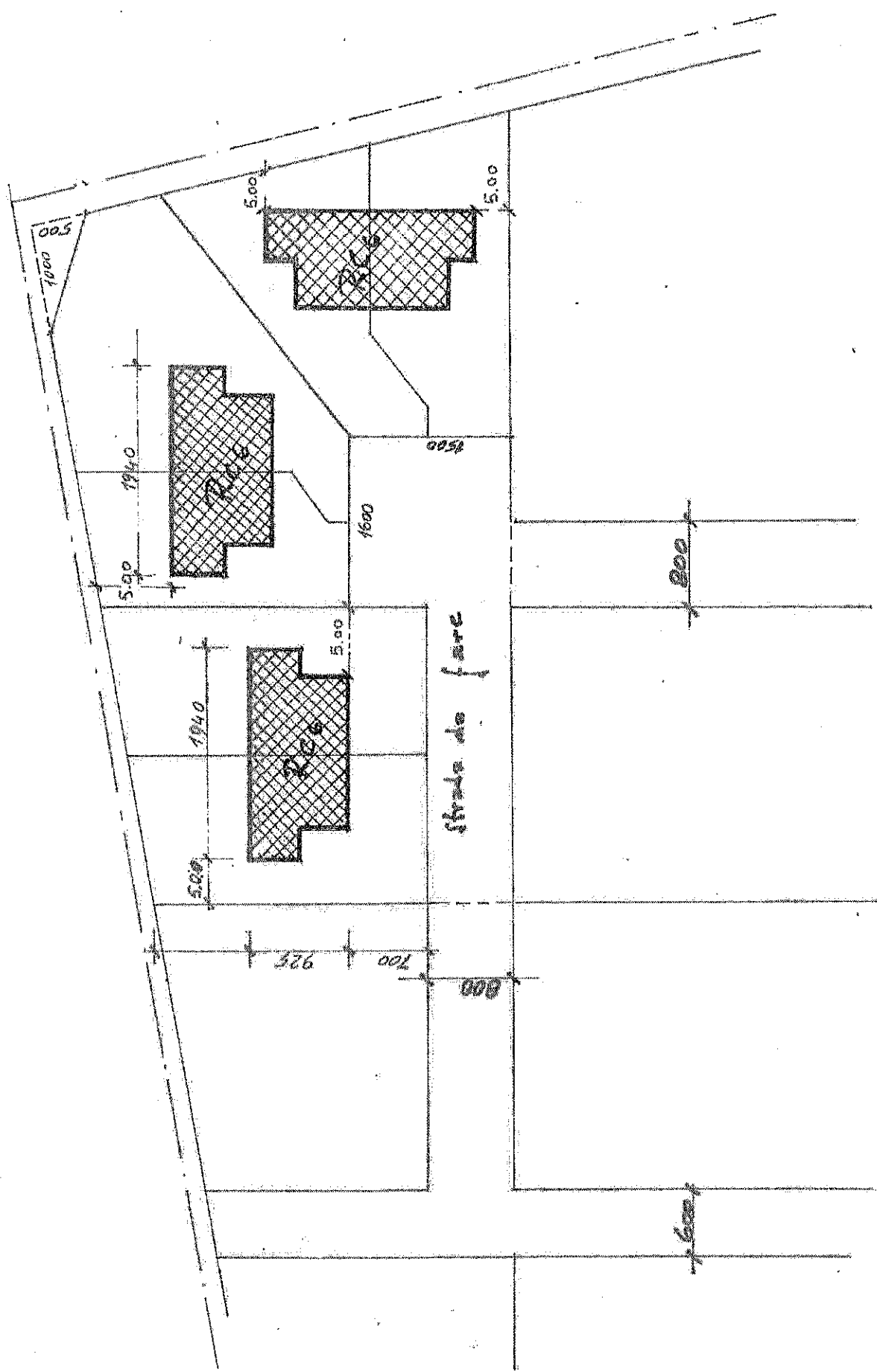
[Handwritten signatures and stamps]

piatto di espropriazione 1:2000

SAN DANIELE PO PARTITA N° 1640

MAPPALE N°73 SEMINATIVO I HA 1.26.20 RD 1167,36 RA 414.32
ZIONE AREA ACQUISTATA MQ. 2250.





1000
 500