

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 178/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.T. Dott. Giorgio Trotta

contro

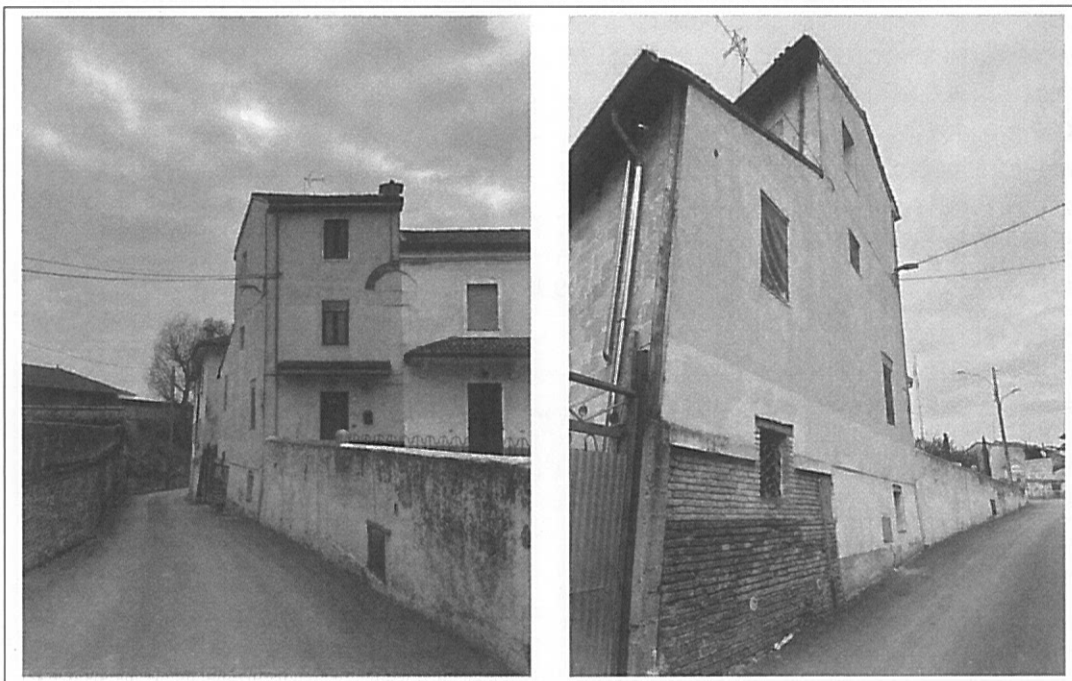
OMISSIS

(Cod. Fisc. OMISSIS)

PERIZIA di STIMA

(Art. 173 bis d.a. c.p.c)

Per i Beni Immobili siti in CREDERA RUBBIANO (CR), Piazza Europa n. 1



Bagnolo Cremasco, Li 26/02/2026

L'esperto Stimatore: **Arch. Mauro De Gaudenzi**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 96



SOMMARIO

QUESITO.....	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	8
SCHEDE SINTETICA	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
RELAZIONE DI STIMA	10
IDENTIFICAZIONE	10
STATO DI POSSESSO	11
DESCRIZIONE.....	11
REGOLARITA' CATASTALE	13
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	13
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	13
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	14
SPESE CONDOMINIALI.....	14
PRESENZA DI RIFIUTI.....	14
PRESTAZIONE ENERGETICA	14
VALORE	15
VALORE DI MERCATO.....	15
VALORE IN VENDITA FORZATA	15
QUOTE INDIVISE	15
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	15
FORMAZIONE DI LOTTI	15
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	16
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	16
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 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 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 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;



allegghi 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;

allegghi 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.:

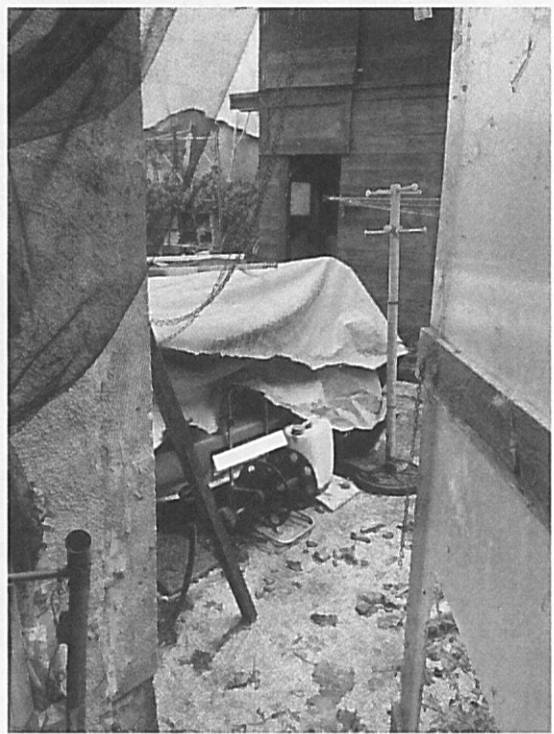
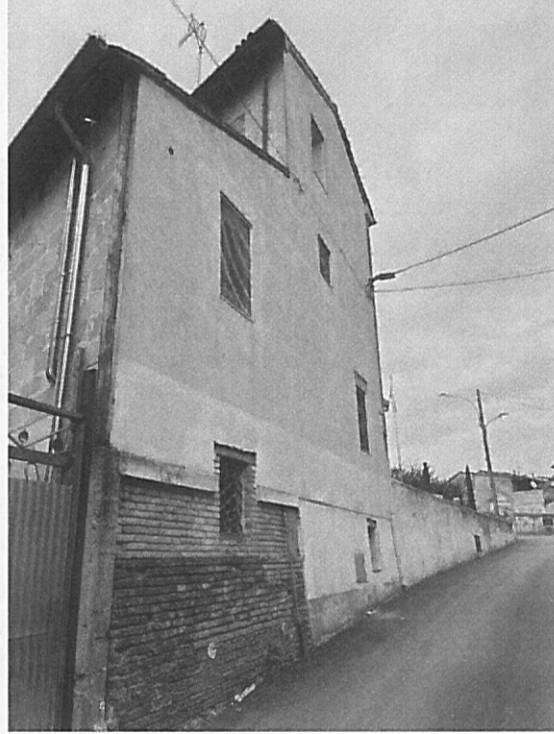
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

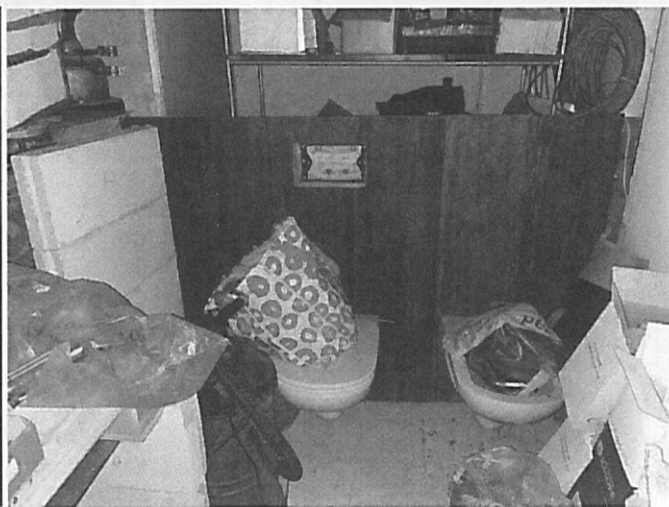
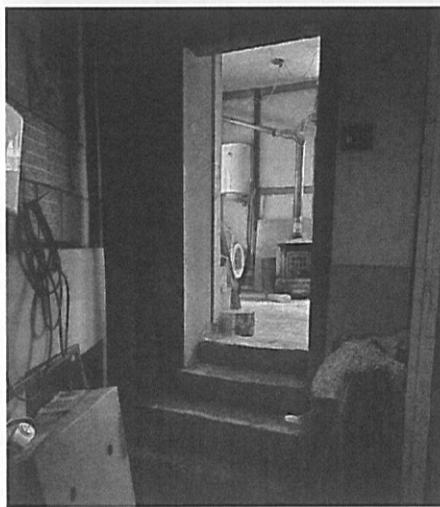
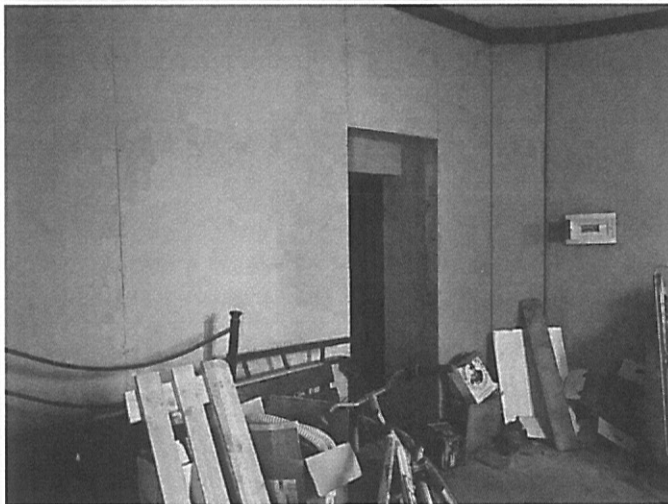
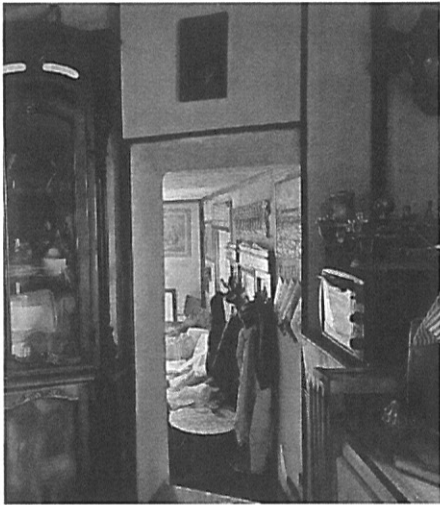
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

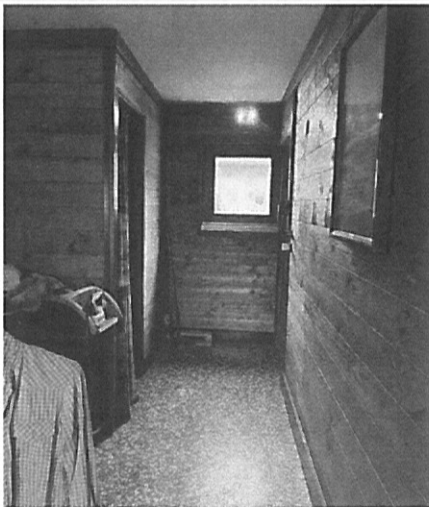
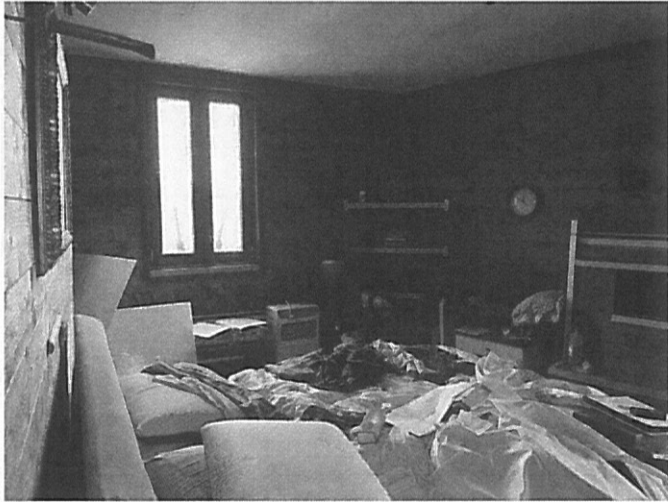
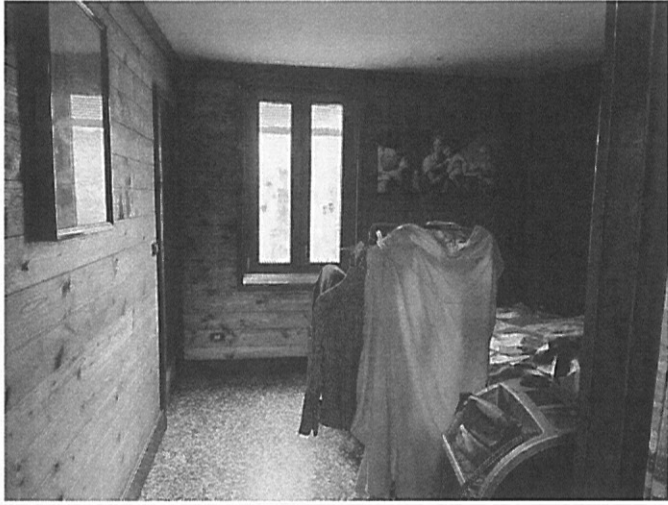
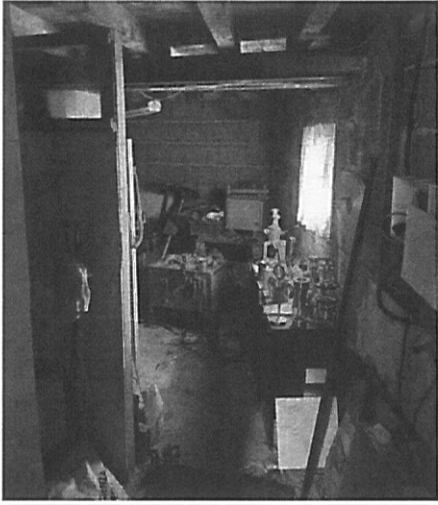
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



LOTTO UNICO







ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1.1	Comunicazione alle parti	9
1.2	Comunicazione alle parti – Rinuncia Incarico Arch. Omissis	1
1.3	Comunicazione alle parti – Nomina Arch. De Gaudenzi Mauro	1
2	Fascicolo Fotografico	13
3	Scheda catastale abitazione	1
4	Visura catastale abitazione	5
5	Fotografie aeree e satellitari	2
6	Copia titoli edilizi	84
7	Certificato di residenza	1
8	Certificato di stato famiglia	1
9	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	5
10	Verbale di sopralluogo n. 1	2
	Tot. Pag. allegate	125
	Tot. Foto	16

SCHEMA SINTETICA

- 1) **Ubicazione del bene:** Piazza Europa n. 1, Credera Rubbiano (CR), 26010.
- 2) **Dati catastali e tipologia beni:**
 - **Fg. 6, Mapp. 174, Sub. 701** – categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale: 134 mq – superficie totale escluse aree scoperte: 126 mq;
 - **Fg. 6, Mapp. 178, Sub. 701** (graffato)
 - **Fg. 6, Mapp. 180** (graffato)
- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:** i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con l'identificazione catastale degli immobili.
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** Proprietà pari a 1/1 per il sig. OMISSIS sino al suo decesso. "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", nella persona dell'Avv. OMISSIS, è attualmente il curatore dei beni del debitore.
- 5) **Stato di Possesso:** Occupato: NO
- 6) **Presenza di rifiuti:** SI, rifiuti urbani non pericolosi
- 7) **Diritti di Terzi:** NO
- 8) **Regolarità Catastale:** NO
- 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:** € 91.500,00
- 15) **Valore in Vendita Forzata:** € 88.400,00
- 16) **Quote indivise:** NO
- 17) **APE, classe:** F

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito una schematizzazione delle operazioni peritali svolte al fine di redigere la presente perizia di stima:

- In data 09/01/2026 e in data 16/02/2026, è stato eseguito l'accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- In data 20/01/2026 alle ore 15:10 il C.T.U. si è recato in Piazza Europa n. 1 a Credera Rubbiano, presso gli immobili oggetto di procedura. Alle ore 15:10 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza del C.T.U., del custode del IVG sig. omissis e dell'avv. Omissis in qualità di curatore dell'eredità giacente del sig. Omissis.
Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità (Si allega copia del Verbale di sopralluogo *All. n. 8*)
- In data 09/01/2026 è stata eseguita la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Credera Rubbiano, per ricevere le copie dei provvedimenti edilizi. Il Comune ha dato riscontro alla richiesta in data 10/02/2026.
- In data 20/01/2026 è stata eseguita la valutazione degli immobili.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento
Catasto Fabbricati, in CREDERA RUBBIANO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fg. 6, Mapp. 174, Sub.701, categ. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 126 mq, Rendita 369,27 €, Piazza Europa n. 1, Piano S1-T-1-2

- o **Fg. 6, Mapp. 178, Sub. 701** (graffato)
- o **Fg. 6, Mapp. 180** (graffato)

CONFINI:

- o **NORD:** foglio 6, mappali 174 e 176 (altre ragioni);
- o **SUD:** strada pubblica, Via Zanelli/Via Bassa;
- o **EST:** foglio 6, mappale 180 (stessa ragione) – foglio 6, mappale 179 (altra ragione);
- o **OVEST:** cortile esclusivo (foglio 6, mappale 178, sub. 701 - stessa ragione) – foglio 6, mappale 138 (altra ragione);

CRONISTORIA CATASTALE: l'immobile di cui al fg. 6, particella 174 sub. 701 (e graffiati), deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 intestato ai sig.ri Omissis e Omissis.

Mediante Voltura in atti dal 25/10/1989 (Volume 35 n. 32 del 02/01/1975 – n. 423/1987) redatto dal Notaio Dott. Omissis, l'immobile è diventato di proprietà della sig.ra Omissis.

Mediante Atto del 29/12/1986 Rep. 16283 (Registrazione n. 58 del 14/01/1987) e Voltura n. 1150/1987 in atti dal 25/10/1989 redatti dal Notaio Dott. Omissis, l'immobile è diventato di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis.

Mediante Denuncia di Successione del 09/09/1996 per causa di morte del sig. Omissis (Registrazione Volume 1997 n. 102 del 25/02/1997 – Voltura n. 1938.1/1997 - Pratica n. 70813 in atti dal 20/11/2000), l'immobile è diventato di proprietà dei sig.ri Omissis, Omissis e Omissis.

Mediante Denuncia di Successione del 15/02/1999 per causa di morte della sig.ra Omissis (Registrazione Volume 1999 n. 281 del 01/06/1999 – Voltura n. 3333.1/1999 – Pratica n. 70822 del 20/11/2000), l'immobile è diventato di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis.

Mediante Atto di Compravendita del 20/11/2000 Rep. 105714 (Trascrizione n. 10553.1/2000) redatto dal Notaio Dott. Omissis, l'immobile è diventato di proprietà del sig. Omissis.

Mediante Decreto di Trasferimento Immobili del 20/05/2013 (Trascrizione n. 5004.1/2013) redatto dal Tribunale di Crema, l'immobile è diventato di proprietà del sig. Omissis.

Il sig. Omissis è stato l'ultimo proprietario dell'immobile sino al suo decesso, avvenuto in data XXXXXXXX.

Identificazione attuale

Si precisa che gli attuali identificativi catastali, CORRISPONDONO a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



STATO DI POSSESSO

Il proprietario degli immobili oggetto della presente relazione era il sig. XXXXXXXX per la quota di 1/1, nonché debitore della presente procedura esecutiva (vedasi visura catastale *All. n. 4*).

In seguito al decesso del sig. Omissis, avvenuto in data 05/03/2024, il curatore dei beni del debitore è "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", nella persona dell'Avv. Omissis.

DESCRIZIONE

Identificato al foglio 6, mappale 174, subalterno 701 (e graffati), l'immobile oggetto della presente relazione è situato in Piazza Europa n. 1 nel Comune di Credera Rubbiano (CR).

L'immobile presenta un doppio accesso: il primo da Piazza Europa, dove si accede direttamente all'interno dell'abitazione; mentre il secondo dalla Via Zanelli/Via Bassa, dove tramite un cancello in ferro si accede al cortile privato.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano seminterrato, collegati tra loro tramite rampe di scale interne, ed una rampa esterna.

Il Piano Terra si compone di soli due locali, soggiorno e cucina, posizionati ad una diversa quota e quindi collegati tra loro tramite gradini. Dal soggiorno è possibile accedere al piccolo balcone esterno, che tramite una rampa di scale, consente di raggiungere il Piano Seminterrato. Tale piano risulta composto da: lavanderia, bagno e cantina.

Dal soggiorno, tramite rampa di scale interna, è possibile raggiungere inoltre il Piano Primo dell'immobile, caratterizzato da due locali, di cui uno adibito bagno.

Il Piano Secondo, raggiungibile grazie ad una seconda rampa di scale, si compone invece di un unico locale, ovvero una camera da letto.

L'immobile presenta una copertura a falda con struttura primaria e secondaria in travi di legno.

Le pareti perimetrali dell'edificio sono in muratura composta da laterizio di differenti spessori, esternamente ed internamente (in parte) intonacate e tinteggiate. Al Piano Primo e Secondo tali pareti risultano coperte da un rivestimento in legno; mentre al Piano Seminterrato, sono state lasciate grezze o coperte da una controparete in cartongesso.

I locali sono tutti pavimentanti, ad eccezione dei locali lavanderia e cantina al Piano Seminterrato dove non è presente alcuna pavimentazione; l'intero piano è infatti quasi completamente al rustico. Il bagno è invece caratterizzato dalla presenza di piastrelle di colore chiaro e dalla forma quadrata.

Ai piani superiori (terra, primo e secondo) i pavimenti sono stati realizzati mediante piastrelle di colore scuro di forma quadrata.

I serramenti sono in legno con vetro doppio, senza ante o tapparelle come oscuranti; ad eccezione della finestra posizionata nella camera da letto al piano primo, la quale presenta una veneziana in alluminio disposta all'esterno.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Relativamente all'impianto, l'immobile è caratterizzato dalla presenza di uno scaldabagno e una stufa a legna posizionate nel locale lavanderia al Piano Seminterrato, e di una stufa a pellet disposta nel locale soggiorno al Piano Terra.

L'abitazione risulta essere servita dalle principali utenze quali gas, acqua, energia elettrica e linea telefonica.



L'immobile è anche caratterizzato dalla presenza di un cortile privato.

Le dimensioni calpestabili dei locali interni risultano essere circa:

Abitazione (foglio 6, mappale 174, subalterno 701)

- Piano Seminterrato:
 - Lavanderia circa 15,00 mq
 - Disimpegno circa 1,36 mq
 - Bagno circa 3,00 mq
 - Cantina circa 13,90 mq

- Piano Terra:
 - Soggiorno circa 19,30 mq
 - Cucina circa 15,80 mq

- Piano Primo:
 - Bagno circa 5,65 mq
 - Dis./Guardaroba: circa 13,65 mq

- Piano Secondo:
 - Camera da letto circa 21,15 mq

In forma sintetica, si precisa quanto segue:

- **STATO MANUTENTIVO:** buono;
- **EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** immobile risalente presumibilmente prima del 1967, ma soggetto a manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico nel 2013. Realizzato con muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, e copertura a falda struttura primaria e secondaria in travi di legno;
- **CONTESTO URBANO:** immobile inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di varie tipologie di immobili: residenziali, terziari (banche e ufficio postale), di culto (Parrocchia di San Donnino Martire), e l'oratorio del paese;
- **CONTESTO URBANISTICO:** dall'analisi del PGT Vigente l'immobile risulta appartenere all'ambito "*Tessuto Urbano Consolidato – Nuclei di Antica Formazione*", come da elaborato grafico "*PR_2.a*";
- **REGOLARITA' CATASTALE:** NO – si rimanda la trattazione ad apposito paragrafo "REGOLARITA' CATASTALE";
- **REGOLARITA' URBANISTICA:** SI – si rimanda la trattazione ad apposito paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA"
- **REGOLARITA' EDILIZIA:** NO – si rimanda la trattazione ad apposito paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA"



REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari, al momento del ricevimento dell'incarico da parte del CTU della presente, risultano così accatastate:

- Fg. 6, particella 174 sub.701, categ. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, Rendita 369,27 € - indirizzo: Piazza Europa n. 1, Piano S1-T-1-2.
 - Fg. 6, Mapp. 178, Sub. 701 (graffato)
 - Fg. 6, Mapp. 180 (graffato)

Presa visione delle schede catastali ed in seguito al sopralluogo tenutosi in data 20/01/2026, l'unità immobiliare risulta NON conforme alle planimetrie depositate in catasto.

Nello specifico, in riferimento agli elaborati grafici presenti in comune, si evince la presenza di una pensilina nel cortile retrostante l'abitazione. Durante il sopralluogo si è riscontrato che tale pensilina è stata chiusa sui tre lati tramite pareti in legno, con conseguente creazione di un locale accessorio.

Come riportato nei paragrafi successivi, ed in particolare nel capitolo "opere abusive ed eventuale sanabilità", tale difformità non risulta sanabile. Di conseguenza risulterebbe necessario il ritorno allo stato originario, nonché quello presente agli atti.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

In data 09/01/2026 il C.T.U. ha eseguito la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Credera Rubbiano, dal quale è emerso che l'unità immobiliare di cui all'oggetto è stata concessionata con:

1. **Denuncia di Inizio Attività di cui al prot. 2989 del 20/09/2013**, per manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico al fabbricato;
2. **Comunicazione di Inizio Lavori di cui al prot. 3804 del 03/12/2013**;
3. **Dichiarazione Annullamento Comunicazione di Inizio Lavori di cui al prot. 190 del 17/01/2014**;
4. **Comunicazione di Inizio Lavori di cui al prot. 921 del 12/03/2014**;
5. **Dichiarazione Sostituzione Impresa Esecutrice di cui al prot. 1576 del 13/05/2014**;
6. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al prot. 3089 del 14/08/2015**, per lavori in variante alla D.I.A. prot. 2989 del 20/09/2013;
7. **Comunicazione di Fine Lavori di cui al prot. 3144 del 19/08/2015**;
8. **Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità di cui al prot. 3493 del 18/09/2015**.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Presa visione degli elaborati allegati alle pratiche edilizie ed in seguito al sopralluogo tenutosi in data 20/01/2026, l'unità immobiliare NON è conforme alle planimetrie depositate in comune.

Nello specifico, in riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al prot. 3089 del 14/08/2015 (in variante alla D.I.A. prot. 2989 del 20/09/2013) ed agli elaborati ad essa allegati si evince la presenza di una



pensilina nel cortile retrostante l'abitazione. Durante il sopralluogo si è riscontrato che tale pensilina è stata chiusa sui tre lati tramite pareti in legno, con conseguente creazione di un locale accessorio.

Trattasi di **DIFFORMITA' NON SANABILE**, secondo i parametri stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente.

L'importo stimato per la sistemazione (demolizione) e legittimare così lo stato di fatto rispetto a quanto agli atti edilizi del comune stesso, ammonta a circa € 2.000,00 (Euro millecinquecento/00) oltre oneri accessori.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Gli immobili non risultano gravati da pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici, così come riportato nella Relazione Notarile del 09/12/2025 a firma del Notaio Dott. Omissis. Relativamente all'Uso Civico invece, a seguito di una verifica dalle indagini condotte e rese disponibili dalla Regione Lombardia (in particolare dalla pubblicazione denominata "Usi Civici in Lombardia"), risulta che l'istruttoria sul Comune di Credera Rubbiano è stata chiusa senza demanio civico. L'immobile oggetto della seguente relazione, non risulta quindi gravato da usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

Non presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI

In data 20/01/2026 il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della presente relazione e ha riscontrato la presenza di rifiuti urbani non pericolosi accantonati all'interno ed all'esterno dell'abitazione. In particolare si distinguono:

- Materiale ferroso, il cui costo stimato per lo smaltimento è pari a € 800,00 oltre oneri di legge;
- Automobile, il cui costo stimato per lo smaltimento è pari a € 300,00 oltre oneri di legge.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Tramite il portale CENED è stata effettuata una visura per indagare la presenza di APE in corso di validità. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto si è provveduto ad effettuare la certificazione per l'immobile di cui al fg. 6, particella 174, sub. 701 (Vedasi *All. n. 9*).

Sotto si riportano in breve i dati necessari della certificazione:

- APE Registrato il 16/02/2026
- Codice identificativo: 1903400000726
- Valido sino al 16/02/2036



- Classe Energetica: F
- indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 286.80 kWh/m²a.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo di immobili simili per caratteristiche e posizione.

L'ultimo proprietario è stato:

- sig. Omissis per la quota di 1/1.

Il valore più probabile dell'immobile risulta quindi essere il seguente:

- Abitazione a quattro piani (superficie commerciale ragguagliata 183,10 mq x €/mq 500,00) = € 91.553,00 (Euro novantunomilacinquecentocinquatetre/00)

VALORE PERIZIATO € 91.553,00 (Euro novantunomilacinquecentocinquatetre/00)

VALORE PERIZIATO ARROTONDATO € 91.500,00 (Euro novantunomilacinquecento/00)

VALORE IN VENDITA FORZATA

Tenutosi conto delle spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, il valore del bene risulta quindi essere il seguente:

VALORE PERIZIATO ARROT.	€ 91.500,00 (Euro novantunomilacinquecento/00)
RIDUZIONE 1 (difformità)	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)
RIDUZIONE 2 (smaltimento rifiuti)	€ 1.100,00 (Euro duemila/00)

VALORE PERIZIATO RIDOTTO € 88.400,00 (Euro ottantottomilaquattrocento/00)

QUOTE INDIVISE

Gli immobili erano di proprietà del sig. Omissis per la quota di 1/1, sino al suo decesso avvenuto in data XXXXXXXX.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Gli immobili erano di proprietà del sig. Omissis per la quota di 1/1, sino al suo decesso avvenuto in data XXXXXXXXXX.

FORMAZIONE DI LOTTI

Non è necessario formare più lotti per la vendita degli immobili, in quanto hanno già una loro identità economica.



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Come indicato nella Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c Legge 3 Agosto n. 302) a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX, si espone quanto segue:

- In data 24/11/2000 veniva trascritta la compravendita dell'immobile in oggetto ai n.ri 18444/10553, con atto del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX di Milano (MI) del 20/11/2000 (Rep. 105714). Il sig. Omissis nato il XXXXXXXX a XXXXXX in XXXXXX, vendeva al sig. Omissis per la piena proprietà.

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

Nessuna formalità, vincolo o oneri di alcun genere da evidenziare.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **Nota di trascrizione** per decreto trasferimento immobili, iscritta ai n.ri 7420/5004 del 29/05/2013 (Atto Rep. 100105 del 20/05/2013);
- **Nota di iscrizione ipotecaria**, iscritta ai n.ri 2334/369 del 26/02/2014 (Atto Rep. n. 14957/6887 del 24/03/2014);
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ai n.ri 21341/14279 del 27/11/2025, a seguito di atto giudiziario del 19/11/2025 (Rep. 3421/2025) a favore di "Omissis.", contro Omissis.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna formalità da evidenziare.

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

Bagnolo Cremasco, li 26/02/2026



Mauro De Gaudenzi

