

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 106/2025 R.G.E.**

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

**contro**



**RELAZIONE di STIMA**

**Per i Beni Immobili siti in San Giovanni in Croce (CR)**



Cremona, li 31/03/2026

L'esperto Stimatore:  
**geom. Massimiliano Arcaini**  
Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 140



## SOMMARIO

<b>QUESITO .....</b>	<b>3</b>
<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>5</b>
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEDE SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	7
<b>RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>7</b>
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO .....	8
DESCRIZIONE .....	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	8
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	9
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....	9
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	10
SPESE CONDOMINIALI .....	10
PRESENZA DI RIFIUTI .....	10
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
VALORE .....	11
VALORE DI MERCATO .....	11
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	11
QUOTE INDIVISE .....	12
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....	12
FORMAZIONE DI LOTTI.....	12
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	13
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	13
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	13
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	14



## 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 giudice dell'esecuzione fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione; successivamente nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (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:

a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

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.);

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:

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;

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

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;

a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

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;

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;

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 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
01	Rilievi metrici dei luoghi	4
02	Documentazione fotografica	18
03	Ispezioni catastali (estratto di mappa, visure, visure storiche, schede catastali)	10
04	Ispezioni ipotecarie	7
05	Atti di provenienza	17
06	Ispezione Agenzia Entrate contratti di locazione	2
07	Attestato Prestazione Energetica	7
08	Comparabili	50
09	Tabelle calcolo MCA	2
10	Provvedimenti edilizi	2
	Tot. Pag. allegate	119
	Tot. Foto	31



## SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: San Giovanni in Croce (CR) via Busi 45
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Abitazione di corte con annessa cantina – Foglio 8 part. 238 sub. 6
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali  
identificazione catastale: CORRISPONDENZA
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso: LIBERO – (NELLA DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO)
- 6) Presenza di rifiuti: SI
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: NO
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: euro 60.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: euro 49.500,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G - EP gl, nren 460.52 kWh/m<sup>2</sup>a



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 07-10-2025 - 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 12-01-2026 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 04-02-2026

In data 16-01-2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data 03-03-2026 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 21-01-2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di san Giovanni in Croce per i provvedimenti edilizi ricevendo risposta in data 05-03-2026;

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

*l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

**Catasto Fabbricati**, in San Giovanni in Croce (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

#### IDENTIFICATIVI

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	238 232 231 240	6 3 2		A/4	2	4.5	Totale: 157 m <sup>2</sup> Totale escl. aree scop.: 148 m <sup>2</sup>	€ 144.09

#### CONFINI

Abitazione: in senso orario da nord mapp. 506 e 507; mapp. 419, 233, 236, 240 parte; 240 parte; 240 parte, 232 parte, 230.

Cantina: in senso orario da nord mapp. 238 parte; 240 parte; 239 parte; 357 e 228.

#### CRONISTORIA CATASTALE

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

#### Identificazione attuale

Si riscontra la regolare corrispondenza dei dati nell'atto di pignoramento con quelli reperiti in banca dati.



## 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*

Alla data del sopralluogo i beni si presentano libere da persone e disabilitati, restando comunque nella disponibilità del debitore esecutato.

## DESCRIZIONE

*una sommaria descrizione del bene*

Trattasi di abitazione in corte disposta su tre livelli (terra primo e secondo) collegati tra loro da scala interna; l'abitazione risulta libera su due lati ed è accessoriata al piano terreno da due aree cortilizie (una sul fronte di piccole dimensioni ed una sul retro) e da una cantina in corpo staccato.

Al piano terra troviamo un ingresso, un bagno, una cucina ed un soggiorno; al piano primo due stanze; al piano secondo unico locale non abitabile.

La struttura è in muratura intonacata con solai in legno e tavelle controsoffittati; la copertura con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

I serramenti sono in legno dotati di vetri singoli con griglie a stecca aperta, le porte sono in legno. Porta d'ingresso in legno a vetri.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. I controsoffitti in perline di legno. Impianto elettrico sottotraccia non conforme alle disposizioni in materia attuali.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa, bagno con elementi in ceramica.

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo, l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo idoneo all'uso.

**EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** immobile ante 1967 con finiture dell'epoca

**CONTESTO URBANO:** zona centrale del paese, casa posta in un cortile (interna quindi rispetto alla pubblica via) su cui prospettano altre abitazioni ed accessori.

**CONTESTO URBANISTICO:** dall'analisi del PGT Vigente il compendio risulta azzonato come "TESSUTO CONSOLIDATO STORICO"

**REGOLARITA' CATASTALE:** SI

**REGOLARITA' URBANISTICA:** NO – rimandare la trattazione ad apposito §

**REGOLARITA' EDILIZIA:** NO – rimandare la trattazione ad apposito §

## REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite in catasto si riscontra la regolarità catastale dell'immobile pignorato.



## 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*

Dall'accesso atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di San Giovanni in Croce non sono state reperite pratiche edilizie (vedasi PEC del Comune allegata).

Si è quindi reperito la planimetria catastale soppressa che risale al 20/02/1967. Dal confronto fra le due schede emergono alcune difformità di seguito descritte.

Piano terra e primo – difformità sul posizionamento della scala di collegamento.

Piano terra – la stanza sul retro da cantina (unico ambiente) è stata divisa in due e cambiato la destinazione (un bagno e una cucina); la stanza sul fronte è stata divisa in due creando un corridoio d'ingresso.

Piano primo – compare un balcone nella scheda attuale.

Non è stato reperito certificato di agibilità.

## 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*

dall'esame della documentazione, come descritto nel paragrafo che precede, si riscontrano delle difformità che consistono in:

Piano terra e primo – difformità sul posizionamento della scala di collegamento.

Piano terra – la stanza sul retro da cantina (unico ambiente) è stata divisa in due e cambiato la destinazione (un bagno e una cucina); la stanza sul fronte è stata divisa in due creando un corridoio d'ingresso.

Piano primo – compare un balcone nella scheda attuale.

Per sanare le opere necessità la presentazione di una SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione.

Si stimano costi per euro 3.500,00 (onorari tecnici + sanzione e diritti).



## 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 risultano trascritti censi, livelli, usi civici per i beni oggetto del pignoramento.

## 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 staggiti non sono compresi in un condominio costituito, usufruiscono solo di una corte comune che permette l'accesso dalla strada pubblica ai vari alloggi e pertinenze.

## 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*

Dal sopralluogo, ed evidenziato nelle fotografie allegate, si è riscontrata sia all'interno dell'abitazione che nella zona di cortile, di vecchi mobili e suppellettili usurati e non più utilizzabili.

Lo sgombero di tale materiale si valuta avere una incidenza di 1.500,00 euro.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

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

L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE (come da visura presso il CENED), pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerla.

per l'unità immobiliare di cui trattasi:

APE Registrato il 14/04/2026

Codice identificativo: 1909000001026

Valido sino al 14/04/2036

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren  
460.52 kWh/m<sup>2</sup>a.



## 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

La superficie lorda commerciale complessiva degli immobili di cui trattasi risulta di 179,00 mq, calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso, il tutto come riportato nella successiva tabella:

TABELLA CALCOLO SUPERFICI LORDE				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Abitazione	T - 1	135,70 mq	1,00	135,70 mq
Soffitta	2	67,85 mq	0,50	20,36 mq
Cantina	T	13,50 mq	0,25	3,37 mq
Balcone	1	13,50 mq	0,50	2,50 mq
Aree cortilizie	T	76,00 mq	0,05	3,80 mq
Totale				179,20 mq
<b>Totale arrotondato</b>				<b>179,00 mq</b>

## VALORE DI MERCATO

"il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione"

Per la determinazione del valore di mercato si sono presi a riferimento i seguenti comparabili:

- Atto Notaio [redacted] Cremona [redacted] 9 Ra [redacted]
- Atto Notaio [redacted] Cremona d [redacted] Racc [redacted]
- Atto Notaio [redacted] Crema del [redacted] cc. [redacted]

Si rimanda *allegato 09* per il calcolo del valore di mercato che viene determinato in euro 60.000,00 pari a 335,20 €/mq di superficie commerciale.

## VALORE IN VENDITA FORZATA

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze



*dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*

La presente valutazione tiene conto del valore in libero mercato, al quale vengono applicate le detrazioni per la mancata garanzia postuma, ai mancati redditi, per la mancata manutenzione, per le criticità rilevate e con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima utilizzati sul bene venduto in modo forzoso.

Il riepilogo dei costi di sanatoria e regolarizzazione, nonché di rimozione e smaltimento mobilio in loco sono i seguenti:

Sanatoria	€ 3.500,00
<u>Sgombero e smaltimento mobilio</u>	<u>€ 1.500,00</u>
Sommano	€ 5.000,00

Pertanto, il valore che si assume è dato dal VM – Costi = 60.000,00 – 5.000,00 = 55.000,00

A tale valore si applica una riduzione del 10% in quanto è soggetto a vendita forzata.

Il valore determinato in vendita forzata per il bene viene determinato in **euro 49.500,00** pari a 276,54 €/mq di superficie commerciale.

## 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;*

Il debitore esecutato è proprietario per l'intero del bene pignorato che pertanto verrà venduto per la quota di 1/1.

## 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*

Il debitore esecutato all'acquisto risulta celibe, pertanto, non vi è comunione legale fra coniugi.

## 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*

per conformazione dei beni oggetto della presente stima si ritiene di procedere con la formazioni di 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 25/06/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 15/07/2024, derivano da:

1. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 8 Particella 231, graffato con Foglio 8 Particella 232 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 238 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 27 novembre 2007 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 29 novembre 2007 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di San Giovanni In Croce (CR).
2. A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 8 Particella 231, graffato con Foglio 8 Particella 232 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 238 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 27 agosto 2002 repertorio n. [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 4 settembre 2002 al numero di registro generale [REDACTED] numero di registro particolare [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà, [REDACTED] nato [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di usufrutto in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giovanni In Croce (CR).

## 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*

Non vi sono vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## 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*



Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 25/06/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 novembre 2007 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 29 novembre 2007 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare 3527 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Sede Dell'agenzia Di Cremona, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 231, graffato con Foglio 8 Particella 232 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 238 Subalterno 3
2. TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Di Cremona\* del 9 ottobre 2013 repertorio n. 2283 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 6 novembre 2013 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 231, graffato con Foglio 8 Particella 232 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 238 Subalterno 3
3. TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Cremona del 3 giugno 2025 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 25 giugno 2025 al numero generale 5961 e al numero particolare 4263 a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 231, graffato con Foglio 8 Particella 232 Subalterno 3 Foglio 8 Particella 238 Subalterno 6 Foglio 8 Particella 240 Subalterno 2

## FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Tutte le formalità verranno cancellate.

\*\*\*\*\*

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

Cremona, li 31/03/2026

