

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

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

PROCEDURA ESECUTIVA **n. 181/2021 R.G.E R.G.E.**

Giudice: G.O.P. Avv. Lucia VALLA

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA
con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19 Tel 0373/85525
PEC domenico.simonetta@geopec.it

Causa promossa da:

[REDACTED] con sede in
[REDACTED] / P.IVA [REDACTED] difesa dall'Avv. Andrea
SACCHI con studio in CREMA (CR) Via Crispi n. 5

Contro

**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 181/2021 R.G.E

promossa da [REDACTED]

Contro. [REDACTED]

Bene Villa singola con Laboratorio artigianale

pag 5

Diritto Piena proprietà

pag 5

Ubicazione PALAZZO PIGNANO (CR) Via V. Veneto 13

pag 5

Stato Discreto

pag 6

Dati Catastali attuali

Abitazione (comprendente la cantina oggetto di Ristrutturazione con Cambio d'uso in Laboratorio Artigianale)

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 501 (ex Sub. 1 - 2) cat. A/7 cl. 2 Vani 11 Rc 1.221,42

Laboratorio Artigianale (non in uso)

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 502 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/3 cl. U Mq. 27 Rc 41,83

Box-Autorimessa

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 503 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/6 cl. 2 Mq. 34 Rc 52,68

pag.7

Differenze rispetto al pignoramento SI per identificativi catastali superati

pag 24

Irregolarità/abusi SI

pag 26



Valori

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 404,39 x € 1.100,00= € 444.829,00

(EURO

QUATTROCENTOQUARANTAQUATTROMILAOTTOCENTOVENTINOVE/00)

a cui vanno dedotti

euro 2.464,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 3.000,00 di spese tecniche

euro 25.000,00 spese di ripristino corpo accessorio staccato

euro 44.365 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 370.000,00

(euro TRECENTOSETTANTAMILA/00)

pag 32

Vendibilità Buona

pag 33

Motivo ubicazione, e stato

pag 34

Pubblicità Internet e giornali locali

pag 34

Occupazione: :

SI dal Proprietario e famiglia

pag 35

Titolo di occupazione SI dal Proprietario e famiglia

pag 35

Oneri No

pag 36



ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita (abitazione)
2. Riunione di Usufrutto
3. Planimetria catastale Abitazione SUPERATA (ex sub.1)
4. Planimetria catastale Abitazione AGGIORNATA
5. Planimetria catastale Box SUPERATA (ex sub.2)
6. Planimetria catastale Box AGGIORNATA
7. Planimetria catastale Laboratorio
8. Visura catastale Abitazione SUPERATA (ex sub.1)
9. Visura catastale Abitazione AGGIORNATA
10. Visura catastale Box SUPERATA (ex sub.2)
11. Visura catastale Box AGGIORNATA
12. Visura catastale Laboratorio
13. Inserimento in Mappa del Box-Autorimessa nella Proprietà
14. Avvenuta Variazione Catastale
15. Estratto di mappa SUPERATO
16. Estratto di mappa AGGIORNATO
17. Foto aerea satellitare
18. Documentazione fotografica
19. Documentazione Amministrativa Comunale
20. Elenco formalità
21. Attestazione invio perizia alle parti
22. Richiesta di Contratto di Affitto
23. Attestazione Verifica contratto di affitto
24. Richiesta di Liquidazione Prestazione professionale (fascicolo a parte)
25. Attestato di Prestazione Energetica
26. Certificato di Residenza



Causa promossa da:

*difesa dall'Avv. Andrea SACCHI con studio
in CREMA (CR) Via Crispi n. 5*

Contro

**CONVOCAZIONE ESPERTO ESTIMATORE ED AFFIDAMENTO
INCARICO**

L'Ill.mo GOP Avv. Lucia VALLA il giorno 28/07/2024, incaricava lo scrivente Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, iscritto al Collegio dei Geometri di CREMONA al n. 1599, in qualità di "esperto estimatore degli immobili", con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate, innanzi al Cancelliere, dopo avere verificato le generalità dell'Esperto Estimatore, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Sig. G.E. sottoponeva allo stesso il seguente quesito:

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

pag. 1

STUDIO TECNICO Geom. SIMONETTA Domenico Piazzale Rimembranze 19 26013 CREMA (CR)



pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

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 a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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:

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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;

– allegare 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

– allegare altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; depositare 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, comma 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, quale esperto estimatore, prestava giuramento Telematico il giorno 19.08.2024.

In data 01.09.2024 recatosi in Comune di PALAZZO PIGNANO (CR), protocollava richiesta di accesso ai documenti e precisamente alle pratiche edilizie, al fine di valutare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia.

L'esperto estimatore si recava al NCEU al fine di richiedere le schede catastali.

In data 29/10/2024 l'esperto estimatore alle ore 14.30 si recava in sopralluogo all'immobile al fine di costatarne la consistenza, lo stato d'uso e la regolarità dello stesso, in presenza

Trattasi di Villa singola, inserita in un lotto di terreno, composta da due corpi di fabbrica disposto su 2 piani fuori terra, posto in Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) Via V. Veneto 13
Accesso pedonale e carrale da Via V. Veneto 13



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIO

Bene e ubicazione: Abitazione del tipo Villa singola con Laboratorio artigianale in PALAZZO PIGNANO (CR) Via V. Veneto 13

Diritto: Il bene risulta di proprietà al sig. L

(
- Atto di Compravendita in data
dott. PIERFELICE SARTA in Crema (CR) N
repertorio N: accolta, registrato a Crema il
21

- RIUNIONE DIRITTI PER MORTE
deceduta il
Voltura n. Pratica n. 6 in

Descrizione:

Trattasi di Abitazione posta al Piano Primo Rialzato, cantina in corso di Ristrutturazione con cambio d'uso in Laboratorio, Laboratorio Artigianale non in uso e corpo accessori staccato composto da Box-Autorimessa, cantine e Portico
Serramenti esterni in legno vetro singolo in parte ed in parte in legno doppio vetro, protetti da avvolgibili in plastica.
Porta d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato.

La pavimentazione in ceramica in tutti locali dell'abitazione, parte di Laboratorio in ceramica e parte in cemento (in corso di Ristrutturazione con cambio d'uso in Laboratorio Artigianale)

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto idrosanitario con distinte reti di acqua calda e fredda. Nel Locale Caldaia è alloggiata la caldaia di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, del tipo funzionante a gas metano non uso, ad oggi il riscaldamento e raffrescamento viene prodotto da split collegati ad impianto in pompa di calore. Si precisa che la caldaia non dispone del libretto dell'impianto, ciò comporta la NON prova di regolare manutenzione periodica (biennale) del generatore.

L'apparecchiatura sanitaria nei bagni è costituita da lavabo, WC, bidet, doccia con dotazione di rubinetteria d'uso.

L'immobile, per quanto riguarda il Piano Primo, risulta in buono stato di manutenzione

La casa d'abitazione è costituita da:

- al Piano Terra Rialzato da Ingresso. ampio Soggiorno, due locali Pranzo, Cottura, Cucina, tre Camere, due Bagni, Disimpegno Notte, tre Balconi, Terrazzo, ed ampio giardino.

Il Laboratorio Artigianale (non più in uso) è costituito da: quattro vani, ingresso, bagno e locale cantina/sgombero

Stato di mantenimento: Buono per quanto riguarda il Piano Rialzato (abitazione) ed in corso di Ristrutturazione con cambio d'uso in Laboratorio Artigianale del Piano Terra

Necessità di interventi manutentivi urgenti:



Ad oggi Nulla da segnalare

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di PALAZZO PIGNANO (CR)

Abitazione (comprendente la cantina oggetto di Ristrutturazione con Cambio d'uso in Laboratorio Artigianale)

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 501 (ex Sub. 1 - 2) cat. A/7 cl. 2 Vani 11
Rc 1.221,42

Laboratorio Artigianale (non in uso)

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 502 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/3 cl. U Mq. 27
Rc 41,83

Box-Autorimessa

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 503 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/6 cl. 2 Mq. 34 Rc
52,68

Variazioni Catastali

Abitazione (comprendente la cantina oggetto di Ristrutturazione con Cambio d'uso in Laboratorio Artigianale)



Fg.9 Mapp. 238 Sub. 501 (ex Sub. 1 - 2) cat. A/7 cl. 2 Vani 11
Rc 1.221,42

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER IDENTIFICATIVO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER INDIRIZZO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER CLASSAMENTO



Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

Laboratorio Artigianale (non in uso)

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 502 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/3 cl. U Mq. 27
Rc 41,83

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER IDENTIFICATIVO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR00421. 6 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER INDIRIZZO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER CLASSAMENTO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

VARIAZIONE del 16/04/2026 Pratica n. CR0043485 in atti dal
17/04/2026 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO

UFFICIALE.1689469.16/04/2026 RETTIFICA DOCEA

PROT. 42126 / 2026 (n. 43485.1/2026)

PER SUPERFICI

Unità Immobiliare così tuita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

VARIAZIONE del 16/04/2026 Pratica n. CR0043485 in atti dal
17/04/2026 Protocollo NSD n.



ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO

UFFICIALE.1689469.16/04/2026 RETTIFICA DOCEA

PROT. 42126 / 2026 (n. 43485.1/2026)

Box-Autorimessa

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 503 (ex Sub. 1 - 2) cat. C/6 cl. 2 Mq. 34 Rc
52,68

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER IDENTIFICATIVO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI ED FICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER INDIRIZZO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.



42126.1/2026)

PER CLASSAMENTO

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER SUPERFICI

Unità Immobiliare costituita con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

Abitazione U.I.U. soppressa

ex Fg. 9 Mapp. 23: Sub. 1 (abitazione)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)



PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999
(n. 50.1/1974)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026
Pratica n. CR0042126 in
atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999
(n. 50.1/1974)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. CR0173059 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE D. TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 83925.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2025
Pratica n. CR0011122 in atti dal 04/02/2025
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11122.1/2025)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026
Pratica n. CR0042126 in



atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999
(n. 50.1/1974)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026
Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER SUPERFICIE

Superficie di Impian 7 pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione

18/12/1974, prot. n. 000000050

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026
Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA



AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER INTESTAZIONE

Diritto di: Proprieta'

Diritto di: Proprieta' per 1/2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/2 -

Diritto di: Usufrutto per 1/1

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del [REDACTED] Pubblico ufficiale SEVERGNINI

Sede CREMA (CR) [REDACTED] - UR Sede

CREMA (CR) Registrazione Volume 69 n. 22 registrato

in data [REDACTED] SUCCESSIONE [REDACTED] II

[REDACTED] Voltura a [REDACTED] - Pratica [REDACTED] atti



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
nato [REDACTED]

dal 1 [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
d [REDACTED]
Diritto di: l [REDACTED]

Atto del [REDACTED] co ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] CREMA (CR) [REDACTED]

COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED]

Reparto PI di LODI in atti dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

E [REDACTED]

([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
d [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del

13/02/2002

ESATTA

INTESTAZIONE

Voltura n. 1 [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] atti
dal 15 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
n. [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) de [REDACTED] sede CREMA (CR)

Registrazione Volun [REDACTED] registrato in data

07/06/2018 - IN MORTE DI [REDACTED]

Voltura n. [REDACTED]

dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Proprieta' per 1/1

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO

del f [REDACTED] RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura

n. 70 [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] atti dal
[REDACTED]

Abitazione U.I.U. soppressa

ex Fg. 9 Mapp. 238 Sub. 2 (box)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999

(n. 50.1/1974)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.

42126.1/2026)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999

(n. 50.1/1974)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011

Pratica n. CR0173059 in atti dal 20/09/2011



VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 83925.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2025

Pratica n. CR0011122 in atti dal 04/02/2025

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11122.1/2025)

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/12/1974 in atti dal 07/07/1999
(n. 50.1/1974)

Variazione del quadri tariffario del 01/01/1992

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER SUPERFICIE



Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione

18/12/1974, prot. n. 000000050

Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 13/04/2026

Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

PER INTESTAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta'

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 -

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 -
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 1/1

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del [REDACTED] eo ufficiale SEVERGNINI

Sede CREMA (CR) Repertorio [REDACTED] UR Sede

CREMA (CR) Registrazione Volume [REDACTED] egistrato

in data [REDACTED]

[REDACTED] Pratica 1- [REDACTED] atti
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

[REDACTED] blico ufficiale PIERFELICE

SARTA Sede CREMA (CR) Repertorio n. [REDACTED]

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1 [REDACTED]

Reparto PI di LODI in atti dal 1 [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
nata a [REDACTED]

dal [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del

[REDACTED] ESATTA

INTESTAZIONE [REDACTED]

Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti
da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

DENUNZIA (NE PASSA AGGI PER CAUSA DI
MORTE) del [REDACTED] UU Sede CREMA (CR)

Registrazione Volum [REDACTED] 12 registrato in data

[REDACTED] MORTE DI F. [REDACTED]
[REDACTED] ica n. [REDACTED] atti
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprieta' per 1/1

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO

del [REDACTED] RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura

n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] atti dal
[REDACTED]

Giudizio di regolarità/Docfa:

LE PLANIMETRIE CATASTALI CORRISPONDONO
ALL'IMMOBILE in seguito con denuncia di VARIAZIONE del
13/04/2026 Pratica n. CR0042126 in
atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Si Precisa che nell'Atto di Pignoramento le due unità Immobiliari
venivano identificate nel seguente modo superato

Abitazione

Fg.9 Mapp. 238 sub 1 cat.A/7 cl.2 Vani 11 Rc 1.221,42

Box

Fg.9 Mapp. 238 sub 2 cat.C/6 cl.4 Mq 39 Rc 62,18

A seguito della VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n.
CR0042126 in
atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.



REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026), i nuovi identificativi costituiti vengono sotto
riportati

Abitazione

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 501 cat. A/7 cl. 2 Vani 11 Rc 1.221,42

Laboratorio Artigianale

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 502 cat. C/3 cl. U Mq. 27 Rc 41,83

Box-Autorimessa

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 503 cat. C/6 cl. 2 Mq. 34 Rc 52,68

E' stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. CR0042126 in
atti dal 13 '04/2026 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV ST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026) in quanto la vecchie planimetrie NON
RAPPRESENTAVANO LO STATO DEI LUOGHI.

SI PRECISA CHE :



1 PARTE DEL CORPO DI FABBRICA IN CORPO STACCATO, E' STATO REALIZZATO IN PARTE SUL SEDIME DI UN TRATTO DI ROGGIA, E COME DA ALLEGATI, LA PORZIONE NON PUO' ESSERE RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIE CATASTALI IN QUANTO IL SEDIME INSISTE SUL TRATTO DI ROGGIA CON FUNZIONE IDRAULICA, VEDASI RESPIGIMENTO DI CUI SOTTO



AGE.AGEDP-CR.REGISTRO
UFFICIALE.00021450.16-03-2026.U

O FRAZIONAMENTO

Ufficio provinciale di: CREMONA - Territorio

Comunicazione di respingimento dell'atto di aggiornamento

Protocollo NSD in ingresso: ENTRATE AGEV ST1 REGISTRO UFFICIALE.1104737.12/03/2026
Identificativo Siste: [REDACTED]
Protocollo Pratica: CR202634290
Data della comunicazione: 20260316

L'atto di aggiornamento protocollo n. CR202634290 del 12/03/2026, a seguito dei controlli effettuati dall'Ufficio e' risultato non conforme alle disposizioni vigenti.

Pertanto, questo Ufficio lo respinge con la seguente motivazione:

IL TRATTO DI ACQUE INTERESSATO DALL ATTO DI AGGIORNAMENTO NON PUO' ESSERE FRAZIONATO IN QUANTO HA ANCORA FUNZIONE IDRAULICA

Comunicazione effettuata dal tecnico: [REDACTED]

[REDACTED]

2 LA PORZIONE DI LABORATORIO OGGETTO DI CAMBIO D'USO IN CORSO DI LAVORI, NON PUO' ESSERE CENSITA' COME UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, MA ANCORA DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE, VEDASI RESPIGIMENTO DI CUI SOTTO



AGE AGEPA-CR REGISTRO
UFFICIALE.00029804.13-04-2026.U

Data: 13-04-2026
Ora: 12:21:17
Pag: 1 di 1

Direzione Provinciale
di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio

Motivazioni della mancata accettazione di pratica Docfa

Atto di aggiornamento del catasto urbano presentato in data 10/04/2026, con data di ultimazione lavori 24/03/2026, relativo alle unita' immobiliari cosi' definite:

COMUNE: PALAZZO PIGNANO

SEZIONE URBANA:

FOGLIO: 9

PARTICELLA/E: 238 ed eventuali altre

SUBALTERNO/I: 1 ed eventuali altri

La presente ricevuta non costituisce attestazione per gli effetti di cui all'art.1 comma 9, del D.M. 19 Aprile 1994, n. 701.

L'atto di aggiornamento non puo' essere accettato per i seguenti motivi:

-Categoria F4 non ammessa per la tipologia di dichiarazione utilizzata: Come riportato nel vedemecum a pagina 27 e 28, la categoria F/4 non puo' essere attribuita a singole porzioni di fabbricato.

Data: 13-04-2026

N. Pratica 2026/CR0041776

13

Confini:

- Nord con la roggia
- Est con Altra Proprietà
- Sud con Via V. Veneto
- Ovest con Altra Proprietà

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Abitazione Fg.9 Mapp. Sub. 501

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo N. 1906600003426 valida fino al giorno 16/04/2036

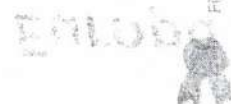
REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Da un accesso agli atti del Comune di PALAZZO PIGNANO Cremasco (CR) è emerso quanto segue:

L'intero fabbricato è stato realizzato in forza alle seguenti pratiche autorizzative:

- 1** Nulla Osta per Esecuzione Lavori rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 10.02.1973 Pratica n. 495 per *Nuova Costruzione di una casa di civile abitazione*
- 2** Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 14.04.1977 P.E. n. 859 per *Costruzione di ricovero auto*
- 3** Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 27.04.1996 protocollo 2963 per *Manutenzione Straordinaria della copertura dell'abitazione*



4 Concessione Edilizia Onerosa rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 05.05.2000 protocollo 8778 P.E. 3487/2000 per *Cambio d'uso parziale al piano Terra da Cantina a Laboratorio Artigianale*

5 Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 26.09.2002 protocollo 6203 per *Ampliamento Box-Autorimessa*

6 Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 21.12.2016 protocollo 16785 per *Adeguamento impianto tecnologico*

7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alternativa al Permesso di Costruire del 07.12.2018 protocollo 15255 per *Cambio d'uso parziale al piano Terra da Cantina a Laboratorio Artigianale*

Si precisa che la pratica edilizia Reg. Costruz. n. 1102, del 14 luglio 1979, citata in Atto di compravendita, non mi è stata fornita dal Comune di PALAZZO Pignano (CR), in quanto irreperibile

Abitabilità e agibilità

_ ABITABILITA' dell'Abitazione rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) in data 11.06.1974 P.E. 495

_ ABITABILITA' del Ricovero auto (box) rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) P.E. 859/83

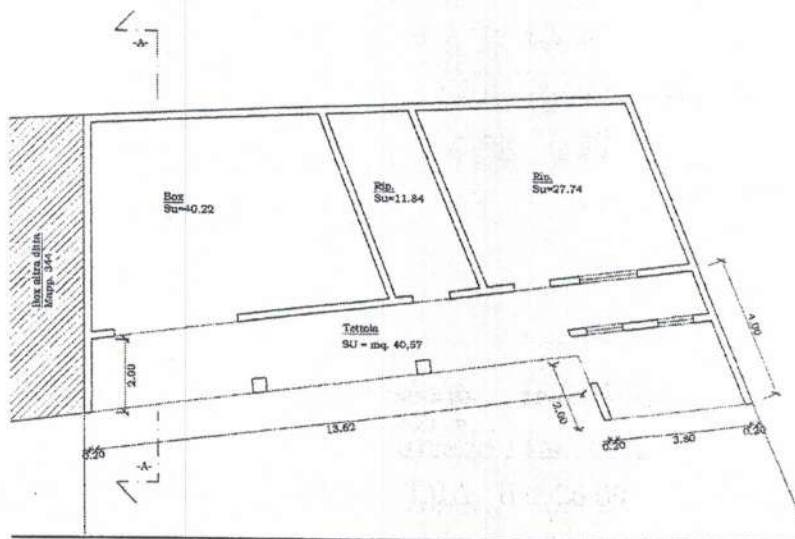
Abusi:

STATO autorizzato del box Autorimessa con:

2 Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 14.04.1977 P.E. n. 859 per *Costruzione di ricovero auto*



5 Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 26.09.2002 protocollo 6203 per *Ampliamento Box-Autorimessa*



STATO autorizzato dell'Abitazione con

1 Nulla Osta per Esecuzione Lavori rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 10.02.1973 Pratica n. 495 per *Nuova Costruzione di una casa di civile abitazione*

3 Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 27.04.1996 protocollo 2963 per *Manutenzione Straordinaria della copertura dell'abitazione*

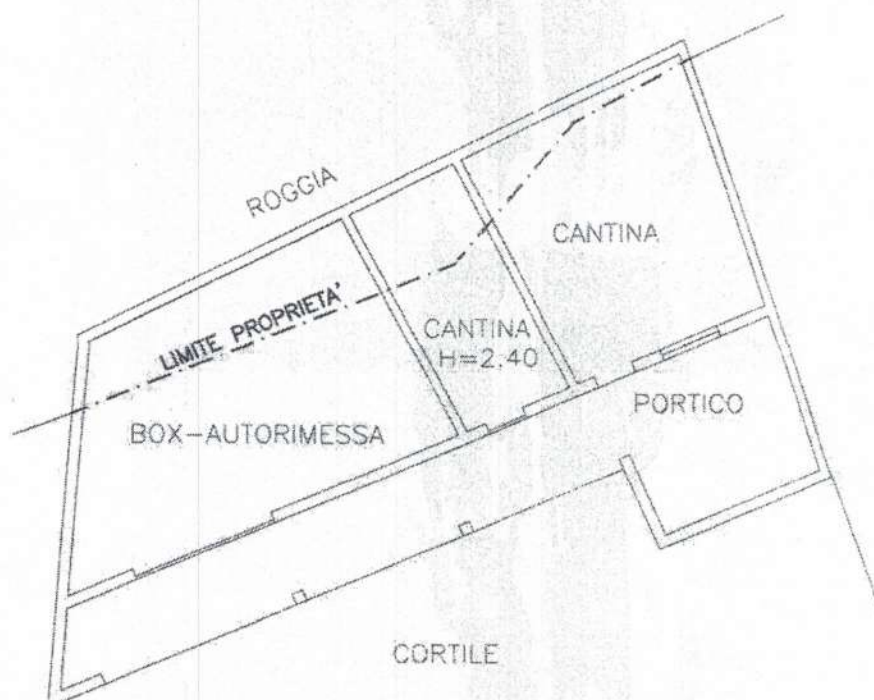
4 Concessione Edilizia Onerosa rilasciata dal Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) il 05.05.2000 protocollo 8778 P.E. 3487/2000 per *Cambio d'uso parziale al piano Terra da Cantina a Laboratorio Artigianale*

6 Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 21.12.2016 protocollo 16785 per *Adeguamento impianto tecnologico*

7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alternativa al Permesso di Costruire del 07.12.2018 protocollo 15255 per *Cambio d'uso parziale al piano Terra da Cantina a Laboratorio Artigianale*



Box Autorimessa/Locali cantina in corpo staccato



Oltre ad aver realizzato un tratto di fabbricato sul sedime (catastale) della roggia, il manufatto presenta modifiche interne ed esterne. Per quanto riguarda lo sconfinamento l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare il manufatto entro i limiti di proprietà, o diversamente ottenere deroga dalla roggia, ciò a mio avviso avverrà con poche probabilità, in quanto il tratto ad oggi viene utilizzato con funzione idraulica, vedasi allegati

Abitazione



PIANO PRIMO

L'unità abitativa presenta lievi modifiche interne non autorizzate, e l'apertura di una nuova finestra nel locale Cottura realizzato



Per poter sanare le modifiche realizzate dei due corpi di fabbrica, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) un'oblazione di Euro 2.064, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 400,00

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semicentrale del Comune di PALAZZO CREMASCO (CR) nella frazione di SCANNABUE, dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, transazioni OMI, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 1.100,00 al Mq. Commerciale.

Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguaglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 404,39

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda(mq)</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm. (mq)</u>
Abitazione	249,00	1,00	249,00
Balconi	37,60	0,40	15,04
Cantina (in corso di Lavori)	269,00	0,25	67,25
Giardino	620,00	0,05	31,00
Box (di proprietà)	35,00	0,50	17,50
Cantine in corpo staccato	40,00	0,30	12,00



Portico in corpo staccato	42,00	0,30	12,60
---------------------------	-------	------	-------

Totale	Mq. 1292,60	Mq. 404,39
--------	-------------	------------

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 404,39 x € 1.100,00= **€ 444.829,00**

(EURO

QUATTROCENTOQUARANTAQUATTROMILAOTTOCENTO
VENTINOVE/00)

a cui vanno dedotti

euro 2.464,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di
Segreteria)

euro 3.000,00 di spese tecniche

euro 25.000,00 spese di ripristino corpo accessorio
staccato

euro 44.365 Riduzione del valore di mercato in quanto
trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la
garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 370.000,00

(euro TRECENTOSETTANTAMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Buona

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: Non vi è la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, se non sacchi di rifiuti/materiali depositati nella cantina.



STATO DI POSSESSO

Debitore: [REDACTED]

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 19/12/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate. In data 10.01.2025 ricevevo attestazione come sotto, che non vi sono contratti di affitto registrati





Direzione Regionale della Lombardia

Area di Staff

Geom. Simonetta

p.e.c.: domenico.simonetta@geopec.it

OGGETTO: Risposta istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria

Gentile geometra Simonetta,

in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale di Cremona e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia, (prot. n. 169026 del 19/12/2024), in qualità di esperto estimatore, giusta nomina del Tribunale di Cremona del 28/07/2024, R.G. 181/2021, finalizzata a conoscere informazioni [REDACTED]

[REDACTED] R. come segue: Foglio 9 Particella 238 Subalterno 1; Foglio 9 Particella 238 Subalterno 2, come da autorizzazione dello stesso Tribunale di Cremona, le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione.

Per eventuali informazioni può contattar [REDACTED]

Distinti saluti

LA CAPO AREA DI STAFF

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Lombardia
Via Manin, 25 - 20121 - Milano
Pec: dr.lombardia.geopec@pec.agenziaentrate.it



Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro titolo: no

Occupazione dell'immobile: SI del [REDACTED]

Occupazione sine titolo: NO

Residenza dell'esecutato come* da certificati allegati alla
relazione del Custode dell'Immobile, il [REDACTED]

Opponibilità: no

VINCOLI E ONERI

Usufrutto, uso abitazione: no

Servitù: NO



Convenzioni edilizie: NN

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Eventuali espropriazioni in corso: no

Altri vincoli o oneri: no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: NO in
quanto l'immobile non è inserito in un condominio

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni:

Nel ventennio ed oltre l'Unità Immobiliare risulta di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di Proprietà' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Usufrutto
per 1/1 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del [REDACTED] Pubblico ufficiale SEVERGNINI
Sede CREMA (CR) Repertorio n. [REDACTED] UR Sede CREMA
(CR) Registrazione Volume 69 n. 22 registrato in data
[REDACTED] SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Volture [REDACTED] Pratica [REDACTED] atti
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di: Nuda proprieta' per 1, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Usufrutto
per 500/1000 Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale
PIERFELICE SARTA Sede CREMA (CR) Repertorio [REDACTED]
COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI
di LODI in atti dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta' per 1, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1 RETTIFICA DI
INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del [REDACTED]
IST. [REDACTED] ESATTA INTESTAZIONE Voltura
n. 1 [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 1° [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED]
PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE [REDACTED] UU
Sede CREMA (CR)

Registrazione Volume 9990 n. 312 registrato in data 07/06/2018

- [REDACTED] Voltura n.
[REDACTED] Pratica n. [REDACTED] atti dal [REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 RIUNIONE DIRITTI PER MORTE
USUFRUTTUARIO [REDACTED] RIUNIONE DI
USUFRUTTO Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]
in [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PIERFELICE
SARTA Repertorio 1 [REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER
CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA' *A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato [REDACTED]

S [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
CREMONA Repertorio [REDACTED] del 1 [REDACTED] ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA'
PURA E SEMPLICE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato [REDACTED]

Ses [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
CREMONA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] + ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA'
PURA E SEMPLICE Nota disponibile in formato elettronico

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

N [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Iscrizioni pregiudizievoli Al ventennio in esame l'immobile oggetto di stima ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

1. ipoteca giudiziale per euro 26.000,00 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Crema ora Cremona, reperimento [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
gravante l'intera nuda proprietà degli immobili in oggetto;

2. ipoteca giudiziale per euro 38.682,20 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Crema ora Cremona, r [REDACTED]
iscritta a Lodi [REDACTED]

[REDACTED]
gravante l'intera nuda proprietà degli immobili in oggetto;

3. pignoramento immobiliare trascritto a Lodi il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
gravante la piena proprietà (anziché, come corretto in base ai titoli, la nuda proprietà) della quota di 1/2 degli immobili in oggetto;

4. pignoramento immobiliare trascritto a Lodi il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
gravante la nuda proprietà degli immobili in oggetto;

5. pignoramento immobiliare trascritto a Lodi il giorno [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
gravante l'intera nuda proprietà degli immobili in oggetto;



6. ipoteca giudiziale per euro 19.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Cremona.

7. ipoteca giudiziale per euro 10.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Milano, repertorio

gravante l'int. proprietà degli immobili in oggetto;

8. ipoteca giudiziale per euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Venezia,

9. Pignoramento Immobiliare del 19/10/2021 Numero di repertorio 2543/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di CREMONA, trascritto a Lodi il 15/11/2021 ai nn. 20445/13751, a favore di

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: Il bene, così com'è articolato, non è divisibile in lotti funzionali; si consiglia la vendita in un unico lotto.

Composizione e valore: //

pag. 43



COMODA DIVISIBILITA' LOTTO 1

Giudizio: il bene non è comodamente divisibile.

Ipotesi di divisione: nn

OSSERVAZIONI FINALI

Note:

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Si Precisa che nell'Atto di Pignoramento le due unità Immobiliari venivano identificate nel seguente modo superato

Abitazione

Fg.9 Mapp. 238 sub 1 cat.A/7 cl.2 Vani 11 Rc 1.221,42

Box

Fg.9 Mapp. 238 sub 2 cat.C/6 cl.4 Mq 39 Rc 62,18

A seguito della VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. CR0042126 in

atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 42126.1/2026), i nuovi identificativi costituiti vengono sotto riportati

Abitazione

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 501 cat. A/7 cl. 2 Vani 11 Rc 1.221,42

Laboratorio Artigianale

Fg.9 Mapp. 238 Sub. 502 cat. C/3 cl. U Mq. 27 Rc 41,83

Box-Autorimessa

pag. 44



Fg.9 Mapp. 238 Sub. 503 cat. C/6 cl. 2 Mq. 34 Rc 52,68

E' stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. CR0042126 in
atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1624033.13/04/2026 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
42126.1/2026) in quanto la vecchie planimetrie NON
RAPPRESENTAVANO LO STATO DEI LUOGHI.

Avendo l'esperto estimatore esaurito l'incarico, rassegna
l'elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale
necessità al caso.

Crema, 16.04.2026

L'esperto Estimatore

