

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

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

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 25/2026 R.G.E.

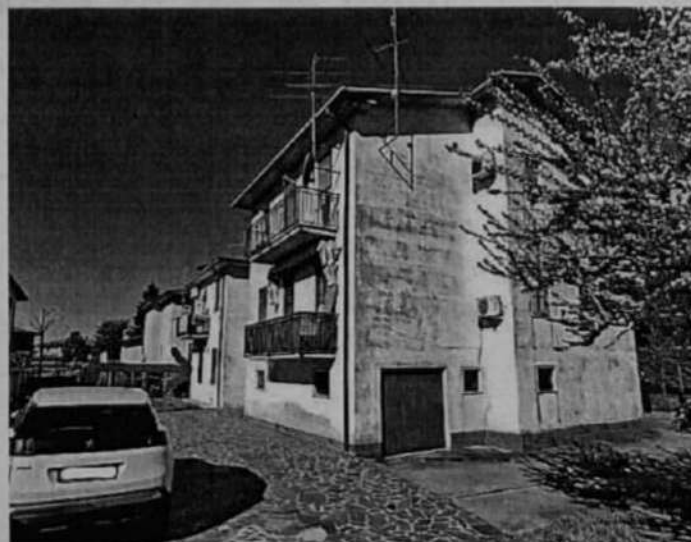
Giudice: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA

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

Causa promossa da:

INTESA SANPAOLO spa P.IVA 03367430968 con sede a TORINO (TO) Piazza
San Carlo 156, difesa dall'Avv. Domenico MASSIGNANI con studio in Via
Isonzo 8 MONTESILVANO (PE)

Contro



Sommario

QUESITO.....	3-4
LOTTO UNICO.....	6
ELENCO ALLEGATI	6
SCHEDA SINTETICA	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
RELAZIONE DI STIMA	10
IDENTIFICAZIONE :	11
STATO DI POSSESSO	24
DESCRIZIONE.....	24
REGOLARITA' CATASTALE.....	26
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	27
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	27
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	30
SPESE CONDOMINIALI.....	31
PRESENZA DI RIFIUTI	31
PRESTAZIONE ENERGETICA	31
VALORE.....	32
VALORE DI MERCATO.....	32
VALORE DI VENDITA FORZATA.....	33
QUOTE INDIVISE	20
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	20
FORMAZIONE DI LOTTI	36
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	36
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	36
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	36
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	388



QUESITO

L'Ill.mo GOP Avv. Giorgio TROTTA il giorno 23.02.2026, 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:

1. 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;
2. successivamente:
3. 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:
4. _ 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.;
5. _ 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.);
6. _ 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:
7. **a-** se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;



8. 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;
9. _ nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto
- 10._ 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;
- 11._ a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 12._ 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;
- 13._ 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;
- 14._ 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
- 15._ allegghi altresì la certificazione 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;
- 16._ provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3, disp. att. c.p.c.;
- 17._ 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;

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

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

20.altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

21.a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi o urbani speciali, 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 d.a. cpc;

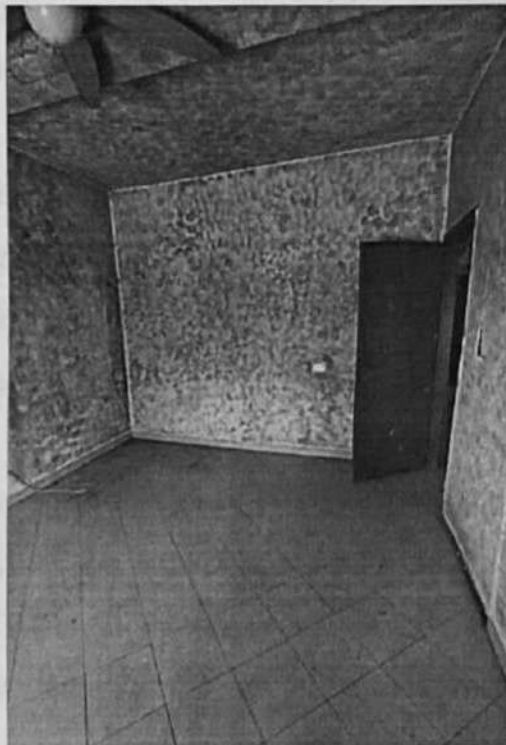
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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	
1	FOTOGRAFIE	
2	COPIA DOCUMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	
3	VISURE CATASTALI ATTUALI	
4	PLANIMETRIE CATASTALI	
5	RICHIESTA DI CONTRATTO DI AFFITTO E ATTESTAZIONE VERIFICA CONTRATTO DI AFFITTO	
6	COPIA ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
7	COPIA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
8	ELENCO FORMALITA'	
9	ESTRATTO DI MAPPA	
10	ESTRATTO DI PGT	
11	IMMAGINI SATELLITARI	
12	CERTIFICATO DI RESIDENZA + STATO DI FAMIGLIA	
13	RICEVUTE INVIO COPIA PERIZIA ALLE PARTI	



SCHEDA SINTETICA

Ubicazione del bene: Unità immobiliare residenziale sita a SONCINO (CR) in via Belvedere 21

Dati catastali e tipologia beni:

Comune di Soncino

Abitazione

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501

Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503 cat. A/2 cl. 5 vani 6 Rc 418,33

Box-Autorimessa

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 9 cat. C/6 - cl. 4 - mq. 14 Rc 20,25

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati reali: SI

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà

Stato di Possesso: Libero

Presenza di rifiuti: No già sgombrato

Diritti di Terzi: NO

Regolarità Catastale: SI

Regolarità Urbanistica: SI

Regolarità Edilizia: SI

Opere abusive: SI

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: €. 51.750,00

Valore in Vendita Forzata: €. 45.000,00

Quote indivise: NO

APE, classe: G 267,30 kWh/m2a



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 23.02.2026 il Giudice dell'Esecuzione GOT Avv. Giorgio TROTTA, nominava il sottoscritto geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA (CR) Piazzale Rimembranze 19, in qualità di esperto, Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare in epigrafe; ed in data 25/02/2026 lo stesso accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;
- Il Giudice dell'Esecuzione GOT Avv. Giorgio TROTTA fissava in data 22/06/2026 ore 11.00 l'udienza ex art. 569 cpc.
- DATA SOPRALLUOGO : 18/03/2026
- DATA DELLA VALUTAZIONE : 20/05/2026

Lo scrivente procedeva pertanto alle seguenti ricerche ed ispezioni:

- In data 27/02/2026 richiesta di schede catastali e dell'estratto di mappa presso l'archivio digitale del Catasto edilizio;
- In data 27/02/2026 richiesta atto di compravendita del 02.03.2006 rep. n. 33195/3687 al Notaio Giuseppe CRISTALDI ed ottenimento dello stesso in data 09/03/2026 ;
- In data 08/04/2026 richiesta visura e copie pratiche edilizie presso il Comune di SONCINO
- In data 10/05/2026 ispezione presso il Comune di SONCINO per visione e copia atti edilizi;
- In data 18/02/2026 sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento con IVG di Crema ;
- In data 18/03/2026 verifica esistenza contratti d'affitto presso Agenzia Entrate di Crema ;
- In data 12/05/2026 rilascio attestazione Agenzia delle Entrate relativamente al contratto di locazione



- In data 20/05/2026 visura attuale e storica dell'immobile ;
- In data 20/05/2026 incontro con il tecnico dell'edilizia privata del Comune di SONCINO al fine di verificare la congruità Urbanistica e le eventuali sanzioni amministrative per la pratica di sanatoria;
- In data 20/05/2026 verifica degli usi civici presso i dati resi disponibili dalla Regione Lombardia ;
- In data 20/05/2026 ispezione Conservatoria registri immobiliari di Lodi;

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE :

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di SONCINO (CR) Via Belvedere 21

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Abitazione

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501

Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503 cat. A/2 cl. 5 vani 6 Rc 418,33

Box-Autorimessa

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 9 cat. C/6 - cl. 4 - mq. 14 Rc 20,25

Variazioni Catastali

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501

Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503 cat. A/2 cl. 5 vani 6 Rc 418,33

PER IDENTIFICATIVO



dal 19/12/2001

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

FUSIONE del 19/12/2001 Pratica n. 138884 in atti dal

19/12/2001 FUSIONE (n. 5774.1/2001)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche

dei seguenti immobili soppressi, originari del

precedente:

Comune: SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 2

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 501

PER INDIRIZZO

dal 19/12/2001

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

VIA BELVEDERE n. 21 Piano T

FUSIONE del 19/12/2001 Pratica n. 138884 in atti dal

19/12/2001 FUSIONE (n. 5774.1/2001)



Abitazione (Sub. 543) Unità Immobiliare soppressa con denuncia di Variazione del 16.04.2025
Prot. CR0039355 per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI

PER CLASSAMENTO

dal 19/12/2001 al 19/12/2002

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Rendita: Euro 453,19

Rendita: Lire 877.500

Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

FUSIONE del 19/12/2001 Pratica n. 138884 in atti dal

19/12/2001 FUSIONE (n. 5774.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.

701/94)

dal 19/12/2002 al 19/03/2007

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Rendita: Euro 453,19



Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2002

Pratica n. 110518 in atti dal 19/12/2002 VARIAZIONE

DI CLASSAMENTO (n. 9580.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 19/03/2007 al 19/05/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Rendita: Euro 383,47

Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 19/03/2007 Pratica n. CR0041335 in

atti dal 19/03/2007 RETTIFICA CLASS. (n.

1712.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n.

CR0041465 del 19/03/2007

dal 19/05/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501



Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Rendita: Euro 418,33

Segue DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

18/05/2026 Pratica n. CR0052067 in atti dal 19/05/2026 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2236194.18/05/2026 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52067.1/2026) Annotazioni:
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015 al 19/05/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Totale: 94 m2

Totale escluse aree scoperte : 94 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

19/12/2001, prot. n. 000138884

dal 19/05/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 501

Foglio 27 Particella 913 Subalterno 503

Totale: 94 m2

Totale escluse aree scoperte : 94 m2

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

18/05/2026 Pratica n. CR0052067 in atti dal 19/05/2026



Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.2236194.18/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52067.1/2026) Dati relativi
alla planimetria : data di presentazione 18/05/2026, prot.
n. CR0052067

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE ATTUALE - COMUNE DI SONCINO
(I827)(CR) FOGLIO 27 PARTICELLA 268 SUB. 501

[REDACTED]
DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

1)

1. FUSIONE DEL 19/12/2001 PRATICA N. 138884 IN ATTI
DAL 19/12/2001 FUSIONE (N. 5774.1/2001)

[REDACTED]
DIRITTO DI: PROPRIETA' [REDACTED]
[REDACTED]

DAL 31/05/2005

DIRITTO DI: PROPRIETA' [REDACTED]



DEI BENI (DERIVA DALL'ATTO 2)

2. ATTO DEL 31/05/2005 PUBBLICO UFFICIALE CRISTALDI

33195 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON
MODELLO UNICO N. 6136.1/2005 REPARTO PI DI LODI IN ATTI
DAL 08/06/2005

DIRITTO DI: PROPRIETA'

DEI BENI (DERIVA DALL'ATTO 2)

Variazioni Catastali

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 9 cat. C/6 - cl. 4 - mq. 14 Rc 20,25

PER IDENTIFICATIVO

dal 15/09/1980 al 01/01/1980

Immobile predecessore

Comune di **SONCINO (I827) (CR)**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1980 Numero 131**

COSTITUZIONE del 15/09/1980 in atti dal 30/06/1987

dal 01/01/1980

Immobile attuale

Comune di **SONCINO (I827) (CR)**

Foglio **27** Particella **268** Subalterno **9**

VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 30/10/1995 VAR



(n. 131.1/1980)

PER INDIRIZZO

dal 15/09/1980 al 01/01/1980

Immobile predecessore

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 131

VIA BELVEDERE

Partita: 1000122

COSTITUZIONE del 15/09/1980 in atti dal 30/06/1987

dal 01/01/1980 al 12/01/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 9

VIA BELVEDERE Piano T

Partita: 1000754

Busta mod.58: 1489

VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 30/10/1995 VAR

(n. 131.1/1980)

dal 12/01/2026

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 9

VIA BELVEDERE n. 21 Piano T

Partita: 1000754

Busta mod.58: 1489

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2026



Pratica n. CR0001913 in atti dal 12/01/2026

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1913.1/2026)

DATI DI CLASSAMENTO

dal 15/09/1980 al 01/01/1980

Immobile predecessore

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 131

Categoria C/b), Consistenza 0 m2

Partita: 1000122

COSTITUZIONE del 15/09/1980 in atti dal 30/06/1987

dal 01/01/1980 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 9

Segue

VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 30/10/1995 VAR

(n. 131.1/1980)

Rendita: Lire 112

Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 14 m2

Partita: 1000754

Busta mod.58: 1489

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di SONCINO (I827) (CR)

Foglio 27 Particella 268 Subalterno 9

Rendita: Euro 20,25



Rendita: Lire 39.200

Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 14 m2

Partita: 1000754

Busta mod.58: 1489

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015

IMMOBILE ATTUALE

COMUNE DI SONCINO (I827) (CR)

FOGLIO 27 PARTICELLA 268 SUBALTERNO 9

TOTALE: 14 M2

SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09/11/2015

DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA : DATA DI PRESENTAZIONE

15/09/1980, PROT. N. 000000131

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI
SONCINO (I827)(CR) TIPO DENUNCIA: PROTOCOLLO

ANNO 1980 NUMERO 131

DIRITTO DI: (DERIVA DALL'ATTO 1)

1. COSTITUZIONE DEL 15/09/1980 IN ATTI DAL
30/06/1987 .131/1980)

DAL 24/09/1980 AL 24/10/1981



DIRITTO DI: [REDACTED]

(DERIVA DALL'ATTO 2)

2. ATTO DEL 24/09/1980 PUBBLICO UFFICIALE LUIGI

FERRIGNO SEDE CREMA (CR) REPERTORIO N. 30646 -

UR SEDE CREMA (CR) REGISTRAZIONE VOLUME 13 N.

3004 REGISTRATO IN DATA 03/10/1980 - VOLTURA N. 159/1980

IN ATTI DAL 25/10/1989

DAL 24/09/1980 AL 24/10/1981

DIRITTO DI [REDACTED]

(DERIVA DALL'ATTO 2)

SEGUE

3. DOCUMENTO DEL 24/10/1981 VOLTURA IN ATTI DAL

25/10/1989 ROGANTE BASSI LUCIANA SEDE SORESINA

(CR) REGISTRAZIONE UR SEDE SORESINA (CR) VOLUME

38 N. 44 DEL 02/02/1982 (N. 11/1982)

DAL 24/10/1981 AL 06/11/1981

DIRITTO DI: QUOTA 1/2 (DERIVA DALL'ATTO 3)

DAL 24/10/1981 AL 06/11/1981

DIRITTO DI: QUOTA 1/2 (DERIVA DALL'ATTO 3)

DAL 06/11/1981 AL 15/02/1982

DIRITTO DI: PROPRIETA' (DERIVA DALL'ATTO 4)



4. DOCUMENTO DEL 06/11/1981 VOLTURA IN ATTI DAL
25/10/1989 ROGANTE BASSI LUCIANA SEDE SORESINA
(CR) REGISTRAZIONE UR SEDE SORESINA (CR) VOLUME
38 N. 43 DEL 02/02/1982 (N. 10/1982)

DAL 15/02/1982 AL 01/01/1980

DIRITTO DI: QUOTA 1/2

(DERIVA DALL'ATTO 5)

5. ATTO DEL 15/02/1982 PUBBLICO UFFICIALE LUIGI
FERRIGNO SEDE CREMA (CR) REPERTORIO N. 34400 -
UR SEDE CREMA (CR) REGISTRAZIONE VOLUME 16 N.
506 REGISTRATO IN DATA 19/02/1982 - VOLTURA N. 30/1982
IN ATTI DAL 25/10/1989

DAL 15/02/1982 AL 01/01/1980

DIRITTO DI: QUOTA 1/2

(DERIVA DALL'ATTO 5)

**DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE ATTUALE - COMUNE DI SONCINO
(I827)(CR) FOGLIO 27 PARTICELLA 268 SUB. 9**

DAL 01/01/1980 AL 17/12/2001

DIRITTO DI: QUOTA 1/2

(DERIVA DALL'ATTO 6)

6. VARIAZIONE DEL 01/01/1980 IN ATTI DAL 30/10/1995



VAR (N. 131.1/1980)

DAL 01/01/1980 AL 17/12/2001

DIRITTO DI: QUOTA 1/2

(DERIVA DALL'ATTO 6)

DAL 17/12/2001 AL 31/05/2005

DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1

DEI BENI

7)

7. DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER
VARIAZIONI) DEL 17/12/2001 PUBBLICO UFFICIALE
PASOLINI SEDE SONCINO (CR) REPERTORIO N. 137804 -
ACCORPAMENTO TITOLARITA' VOLTURA N. 7560.1/2001 -
PRATICA N. 00137804 IN ATTI DAL 18/12/2001

DAL 17/12/2001 AL 31/05/2005

DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1

DEI BENI

SEGUE



8. ATTO DEL 31/05/2005 PUBBLICO UFFICIALE CRISTALDI
GIUSEPPE FABIO SEDE SONCINO (CR) REPERTORIO N.
33195 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON
MODELLO UNICO N. 6136.1/2005 REPARTO PI DI LODI IN ATTI
DAL 08/06/2005
DAL 31/05/2005
DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE
DEI BENI (DERIVA DALL'ATTO 8)

DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/2
DEI BENI (DERIVA DALL'ATTO 8)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento l'abitazione i dati di classamento vengono riportati nel seguente modo superato:

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501

Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503 cat. A/2 cl. 5 **vani 5,5 Rc 383,47**

A seguito della Denuncia di Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/05/2026 Pratica n. CR0052067 in atti dal 19/05/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2236194.18/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52067.1/2026) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94), il classamento aggiornato è il seguente

Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501

Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503 cat. A/2 cl. 5 **vani 6 Rc 418,33**



Confini:

Abitazione

- Nord cortile comune
- Est cortile comune, vano scala comune ed altra U.I.U.
- Sud cortile comune, vano scala comune
- Ovest cortile comune

Box Autorimessa

- Nord cortile comune
- Est cortile ed altra proprietà
- Sud corridoio comune,
- Ovest vano scala comune ed altra U.I.U.

STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta libero da cose e persone.

In data 12/05/2025 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia. In data 18.05.2025 ricevevo attestazione che NON risultano contratti di affitto in essere

DESCRIZIONE

Descrizione:

Trattasi di Abitazione posto in un condominio al Piano Terra, con Box Autorimessa



Serramenti esterni in legno vetro singolo, protetti da avvolgibili in legno.

Porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato.

Porta in lamiera di accesso al Box Autorimessa

La pavimentazione in ceramica in tutti locali dell'abitazione, battuto di cemento nel Box Autorimessa

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto idrosanitario con distinte reti di acqua calda e fredda. Impianto di riscaldamento con stufe a gas e scaldabagno per la produzione dell'acqua calda, del tipo funzionante a gas metano.

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è costituita da lavabo, WC, bidet, vasca da bagno con dotazione di rubinetteria d'uso.

L'immobile risulta in scarso stato di manutenzione.

La casa d'abitazione è costituita Ingresso/Cottura, locale soggiorno/pranzo con camino, due camere, locale sgombero/studio (senza requisito di camera singola in quanto la superficie è inferiore a Mq. 9,00) disimpegno notte, ripostiglio e Box Autorimessa non collegata all'abitazione. Si precisa che i vari condomini si sono assegnati una zona di cortile comune in uso esclusivo, ma non di proprietà, la zona destinata all'immobile oggetto di stima risulta in parte recintata con rete metallica ed in parte pavimentata in battuto di cemento, come da foto sotto riportata



Stato di mantenimento: SCORSO, inoltre si riscontrano macchie di umidità/muffe nel bagno

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Nulla da segnalare

STATO MANUTENTIVO: Discreto

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Costruito nel corso degli anni 1980, COSTRUZIONE TRADIZIONALE IN MURATURA, Vista l'epoca costruttiva presumibilmente con muratura esterna in blocchi di laterizio

CONTESTO URBANO: ZONA SEMI CENTRALE

CONTESTO URBANISTICO: PGT VIGENTE: Ambiti residenziali estensivi (art. 70)

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

La scheda catastale esistente alla data del pignoramento del box autorimessa, identificata catastalmente al Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 9 rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, come la planimetria dell'abitazione identificata catastalmente al Fg. 27 Mapp. 268 Sub. 501 Fg. 27 Mapp. 913 Sub. 503, quest'ultima aggiornata con Denuncia di Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/05/2026 Pratica n. CR0052067 in atti dal 19/05/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2236194.18/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52067.1/2026) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/05/2026, prot. n. CR0052067



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Titoli urbanistici:

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza alle seguenti pratiche autorizzative:

- C.E n. 94/78 del 22/06/1978 – COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE IN VIA BELVEDERE – [REDACTED]

- C.E n. 31/88 del 15/07/1988 – AMPLIAMENTO ABITAZIONE IN VIA BELVEDERE – [REDACTED]

Abitabilità e agibilità

Certificato di Agibilità rilasciata dal Comune di SONCINO (CR) il 13.10.1984 Prot. 9327

Abusi:

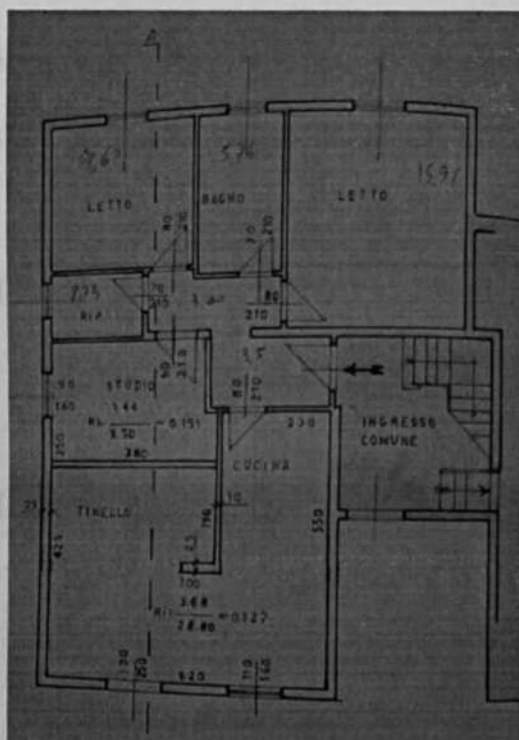
Vi sono delle modifiche interne rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica autorizzativa, tali opere consistono in

Modifiche interne ed esterne

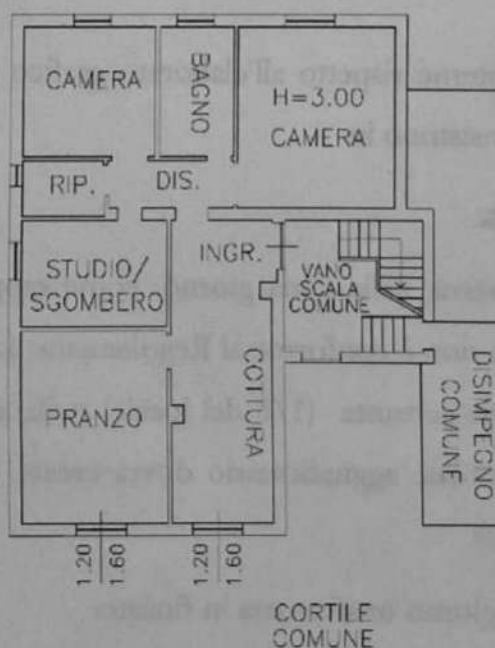
_ Diversa distribuzione interna nella zona giorno, come rappresentato negli elaborati grafici allegati, tale modifica non è conforme al Regolamento Locale d'Igiene per quanto riguarda la superficie minima aereante (1/8 del locale) nella zona ingresso cottura, per ottenere la regolarità, l'eventuale aggiudicatario dovrà creare un ingresso, in modo da ridurre la superficie del locale

_ Porta Finestra nella zona giorno trasformata in finestra

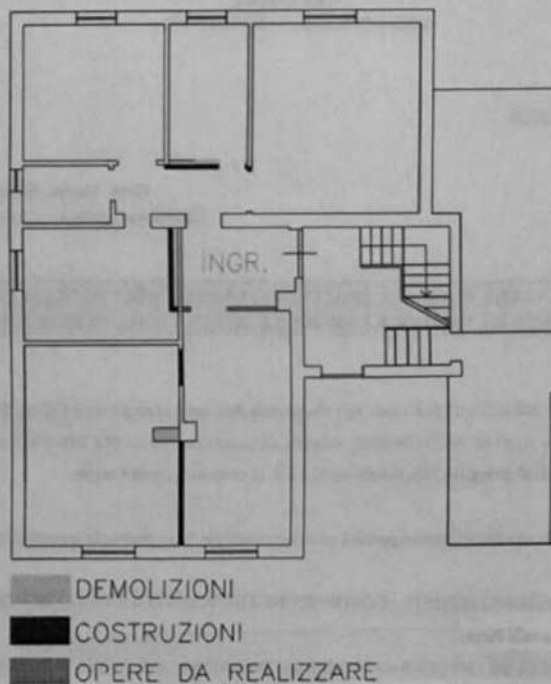




STATO ATTUALE



STATO COMPARATIVO



Si precisa che il Comune di SONCINO (CR) in data 12.05.2026 la seguente comunicazione/precisazione che riporta

Si evidenzia che tale riscontro è reso sulla base della documentazione attualmente disponibile agli atti d'ufficio e non esclude la possibile esistenza di pratiche non reperite o non conservate negli archivi comunali.





Comune di Soncino

Provincia di Cremona

Area Tecnica

Settore Urbanistica - Edilizia Privata

Prot. n. 6318
Soncino, li 12/05/2026

Gent. Geom. Simonetta Domenico
Email: domenico.simonetta@geopec.it

OGGETTO: RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DOCUMENTALI PROT. 4730 DEL 08/04/2026 RIGUARDANTE L'IMMOBILE SITO IN VIA BELVEDERE N.21

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti documentali presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, acquisita al protocollo n. 4730 del 08/04/2026, relativa all'immobile sito in Via Belvedere n. 21, identificato catastalmente al Foglio 27, mappale 268, subalterni 501 e 9, si comunica quanto segue.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 94/78 del 22/06/1978 - COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE IN VIA BELVEDERE [REDACTED]
- C.E. n. 31/88 del 15/07/1988 - AMPLIAMENTO ABITAZIONE IN VIA BELVEDERE - [REDACTED]

Si evidenzia che tale riscontro è reso sulla base della documentazione attualmente disponibile agli atti d'ufficio e non esclude la possibile esistenza di pratiche non reperite o non conservate negli archivi comunali.

La presente comunicazione è rilasciata ai sensi della normativa vigente in materia di accesso agli atti amministrativi, con particolare riferimento alla Legge 241/1990 e al DPR 380/2001, per quanto applicabile.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o approfondimenti, si porgono cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ROSSI ING. GIOVANNI

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi art.21 del D.Lgs. 32/2005 e smi

Per poter sanare le modifiche realizzate, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di SONCINO (CR) un'oblazione di Euro 1.032,00, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 200,00

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI



Dalla verifica presso la Conservatoria ed il Catasto edilizio NON si rilevano pesi derivanti da censo o livello .

Dalla verifica degli usi civici resi disponibili on-line dalla Regione Lombardia, si evidenzia che nel Comune di SONCINO (CR) NON compaiono demani civici .

SPESE CONDOMINIALI

Non è stato nominato amministratore, si presume che le spese di luci comune vengano riportate in parti uguali alle varie proprietà

PRESENZA DI RIFIUTI

Durante il primo sopralluogo si evidenziava rifiuti e mobili, ad oggi i locali risultano sgomberi, attività svolta da impresa di pulizie per l'IVG di CREMA

PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'Unità abitativa con Codice Identificativo N. 1909700006826 valida fino al giorno 20/05/2036





VALORE

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona centrale del Comune di SONCINO (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 500,00 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. 103,50.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	95,00	1,00	95,00
Box-Autorimessa	17,00	0,50	8,50
Totale	112,00		103,50

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 103,50 x € 500,00= **€ 51.750,00**

(EURO CINQUANTUNMILASETTECENTOCINQUANTA/00)



a cui vanno dedotti

euro 1.132,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 1.500,00 di spese tecniche

euro 4.118,00 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 45.000,00

(euro QUARANTACINQUEMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Scarsa

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

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise soggette a pignoramento.

Trattasi di pignoramento totale della proprietà.



Richiesto atto di matrimonio, l'ufficio anagrafe riscontra che agli atti di questo ufficio non esiste alcun atto di matrimonio trascritto - UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI -

Dal Certificato di stato di Famiglia risulta quanto segue

Protocollo ANPR: 403488792I



COMUNE DI SONCINO

**Certificato contestuale di Residenza, di Residenza in
convivenza**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SONCINO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

U
COMUNE DI SONCINO
Comune di Soncino
Protocollo N.0003286/2026 del 10/03/2026
Classifica: 31.2 - ANAGRAFE E CERTIFICAZIONI

Risultato iscritto all'indirizzo:

Data 06/03/2026



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SONCINO

CROTTI SILVIA

Silvia Crotti

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





6

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE CUMULATIVO
(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

**STATO FAMIGLIA APR
COMUNICAZIONE DI RESIDENZA - RESIDENTE
COMUNICAZIONE DI STATO CIVILE - RESIDENTE**

Visti gli atti d'ufficio si comunica che



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
D'ordine del Sindaco

Pagina 1 di 2

Firmato Da ANGELA BERTOLOTTE Emesso Da UANATACA QUALIFIED EDAS del 25-02-2026 partenza 12/3



FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di lotto unico della proprietà pignorata

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Al ventennio si registrano le seguenti provenienze inerenti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 12027/6136 in data 07 giugno 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cristaldi Giuseppe Fabio di Soncino (CR) del 31 maggio 2005, numero di repertorio 33195/3687, [REDACTED]

[REDACTED]

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

Vincoli paesaggistici – ambientali : **NESSUNO**

Vincoli urbanistici : **NESSUNO**

Contratti edificatori : stabiliti nel PDR approvato e nelle pratiche edilizie allegate



Servitù : Come da atti di provenienza.

Oneri condominiali : **NESSUNO**

Altri vincoli ed oneri : **NESSUNO**

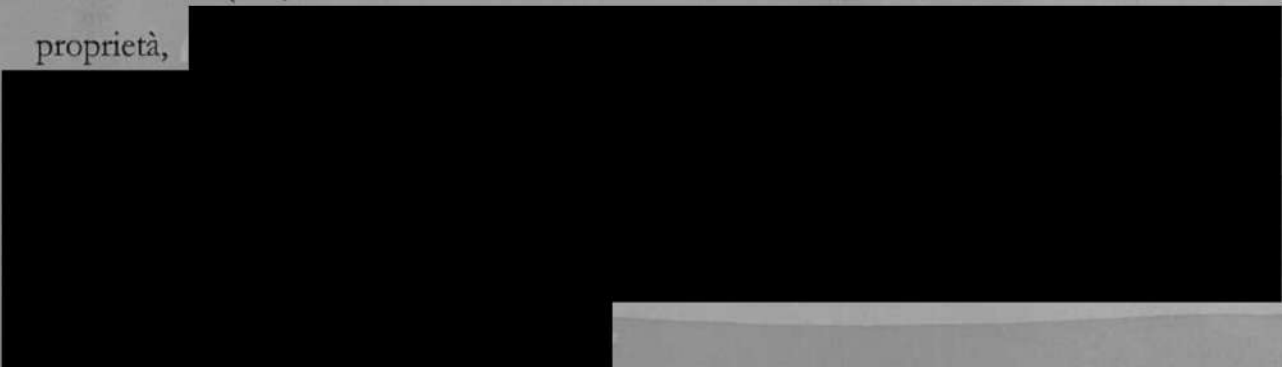
Contratti di locazione : **NESSUNO**

Pratiche in Sanatoria: Vedasi **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**
(pag.27)

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 08/04/2026 e 10/04/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2616/1747 in data 19 febbraio 2026, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cremona del 23 gennaio 2026, numero di repertorio 193, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,



IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.9035/1976 in data 27 maggio 2025, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.3275 del 7 giugno 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cristaldi Giuseppe Fabio di Soncino (CR) del 31 maggio 2005, numero di repertorio 33196/3688 - Importo totale € 220.000,00 - Importo Capitale € 110.000,00 - durata 25 anni, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA sede Cuneo (CN), codice fiscale 01127760047, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NN

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

Crema, lì 20/05/2026

IL CTU

Geom. Domenico SIMONETTA

