

TRIBUNALE DI CREMONA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: 183/2025
Giudice G.O.P.: avv. Claudia Calubini
Custode: I.V.G. Cremona
Esecutati: [REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA

Bene in Comune di Cremona (CR) C.so XX Settembre n. 30

Cremona, li 24.04.2026

L'esperto estimatore:
Geom. Gradaschi Nicola
CTU Tribunale Cremona n° 101
Via G. Verdi 9/f - 26039 Vescovato (CR)

Indice

QUESITO.....	3
ELENCO ALLEGATI	5
SCHEDA SINTETICA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	7
IDENTIFICAZIONE ATTUALE	7
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	9
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	9
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	11
SPESE CONDOMINIALI	11
PRESENZA DI RIFIUTI	12
PRESTAZIONE ENERGETICA	11
VALORE	12
VALORE DI MERCATO.....	12
VALORE IN VENDITA FORZATA	13
QUOTE INDIVISE	13
FORMAZIONE DI LOTTI	13
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.....	16

QUESITO

Il sottoscritto, nominato ausiliario del Giudice all'interno dell'Esecuzione Immobiliare, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; ~~il~~ a tale scopo il Giudice dell'esecuzione fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite

tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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

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

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

ELENCO ALLEGATI

Doc. A	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure storiche, planimetrie)
Doc. B	CERTIFICATI ANAGRAFICI
Doc. C	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE – non presenti
Doc. D	ELABORATI TECNICI
Doc. E	ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA
Doc. F	ALLEGATO FOTOGRAFICO
Doc. G	DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI
Doc. H	A.P.E.
Doc. I	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
Doc. J	ISPEZIONE IPOTECARIA
Doc. K	PROVENIENZE - ATTI COMPRAVENDITA

SCHEMA SINTETICA

In questa sezione sono indicati i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue.

LOTTO	UNICO
UBICAZIONE	Cremona, C.so XX Settembre n. 30
TIPOLOGIA BENE	Appartamento con cantina accessoria
STATO MANUTENTIVO	DISCRETO
DATI CATASTALI ATTUALI	Fg. 86 part. 850/8 – 852/12
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	Fg. 86 part. 850/8 – 852/12
CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI	SI
DIRITTO ESPROPRIAZIONE	Nuda proprietà soggetto esecutato – Usufrutto madre terza datrice di ipoteca
STATO DI POSSESSO	Occupato dagli esecutati
PRESENZA DI RIFIUTI	SI – porzione di canna fumaria in eternit in cantina
DIRITTI DI TERZI	NO
REGOLARITA' CATASTALE	NO
REGOLARITA' URBANISTICA	NO
REGOLARITA' EDILIZIA	NO
OPERE ABUSIVE	SI
CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	NO
SPESE CONDOMINIALI	NO
VALORE DI MERCATO	€ 467.700,00
VALORE IN VENDITA FORZATA	€ 411.800,00
QUOTE INDIVISE	NO
APE	SI – redatta poiché non presente

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina del sottoscritto (come da Decreto di nomina dell'esperto e del 02/12/2025, trasmessa a mezzo PEC in data 30/12/2025) come ausiliario del Giudice dell'Esecuzione all'interno della presente Esecuzione Immobiliare, si provvedeva al Giuramento in data 09/01/2026 e successivamente all'esame della documentazione in atti, constatando la completezza della stessa e la correttezza delle date di trasmissione e deposito, si procedeva con le seguenti operazioni:

- 14.01.2026 - 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;
- 12.02.2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona, per la ricerca dei provvedimenti edilizi;
- 04.03.2026 – completamento procedura di accesso Atti edilizi dapprima tramite conferimento con i tecnici Comunali e successivamente tramite ricezione parziale mediante pec;
- 11.02.2026 – richiesta effettuata prima presso l'Archivio Notarile, e poi presso lo studio del Notaio Dr. Massimo Galli, per il reperimento dell'Atto di Provenienza, con espletamento della procedura in data 13.02.2026;
- 09.04.2025 - accesso e verifica sul posto del compendio immobiliare, con l'ausilio del perito tecnico Mariani incaricato della redazione dell'APE, procedendo ai necessari rilievi architettonici mediante l'ausilio di distanziometro laser Leika Disto, comprensive della acquisizione di tutti i dati ed alla necessaria documentazione fotografica;
- 14.04.2026 - richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cremona per l'ottenimento dei certificati di famiglia e di residenza storici, rilasciati il giorno 16.04 us;
- 24.04.2026 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di ispezione ipotecaria;
- 28.04.2026 – accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione e ricerca Atti di compravendita / comparabili;
- 04.05.2026 - prevista ricezione del certificato di Prestazione Energetica, redatto dal Perito Industriale Pietro Mariani, a seguito del necessario inserimento telematico presso il sistema informativo Regionale.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in Cremona (CR):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
86	850	8	1	A/2	6	13,5	333 Mq	€ 2.091,65
	852	12						

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

Come già riportato precedentemente, si indicano i dati catastali attuali che non sono variati dal pignoramento.

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
86	850	8	1	A/2	6	13,5	333 Mq	€ 2.091,65
	852	12						

I confini dell'appartamento, ubicato al Piano Secondo e locali accessori al Terzo, sono così identificati:

- nord - dapprima il vuoto sulla Via Palatina, indi per salto rientrando il cortile comune, infine per salto sporgente nuovamente il vuoto sulla via Palatina;
- est - ragioni di cui al mappale 853;
- sud - il vuoto su C.so XX Settembre;
- ovest - il vuoto su via Paradiso;

I confini della cantina:

- nord - il corridoio/vano scala comune;
- est - a mezzeria muri comuni divisori, la cantina altre ragioni mapp.852 parte;
- sud - a paramento esterno del muro di terrapieno di C.so XX Settembre;
- ovest - a mezzeria muri comuni divisori, le cantine altre ragioni mapp.852 parte;

Vengono allegate le visure e planimetrie catastali quali **doc. A.**

STATO DI POSSESSO

Il bene, alla data del sopralluogo si presenta occupato dagli esecutati. Vengono prodotti i Certificati Anagrafici di Residenza e Stato di Famiglia, quali **doc. B.** - Non risultano contratti di locazione.

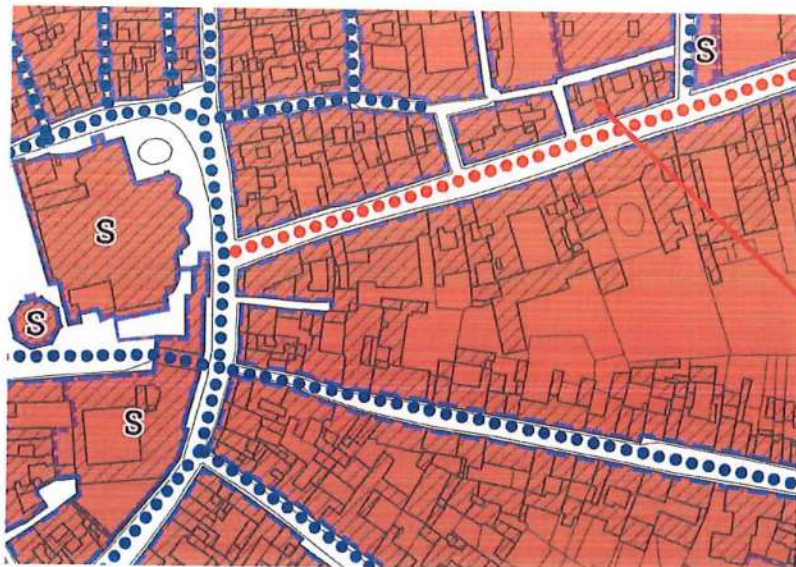
DESCRIZIONE

Appartamento posto al Piano Secondo del fabbricato ubicato in angolo fra C.so XX Settembre, Via Paradiso e Via Palatina, dotato di locali accessori ed ampia Terrazza al Piano Terzo, nonché di locale cantina al Piano Seminterrato. La sua posizione, al civico 30 di C.so XX Settembre, offre la comodità di tutti i servizi del centro Storico di Cremona. L'unità immobiliare è così composta:

- al Piano Secondo: ingresso, ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere da letto, tre bagni, due ripostigli, corridoi e disimpegni;
- al Piano Terzo, la terrazza, un locale ripostiglio, da lavanderia, due vani, bagno, locali accessori
- al Piano Seminterrato: la cantina.

Il fabbricato è stato edificato nel XX Secolo, e l'appartamento è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione assentite con provvedimenti edilizi elencati nel "**doc. G**". Dal confronto fra lo stato dei luoghi / soluzione distributiva interna e le tavole progettuali afferenti i titoli sopracitati, sono state rilevate delle discordanze: alcune opere sono state eseguite in parziale difformità e/o assenza di titolo edilizio.

Il compendio dei fabbricati è identificato all'interno della zona **CEV.1 – Nuclei di Antica formazione - centro storico** (art.18 NTA) - del PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. del Comune di Cremona.



Le finiture e lo stato d'uso sono discrete, con pavimenti prevalentemente in ceramica, e laminato nei locali accessori del piano terzo. Attualmente, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, sebbene siano presenti segnali di vecchie infiltrazioni ed umidità - rilevate in facciata, bagno Piano Secondo e nelle camere da letto - dovute probabilmente a problemi di tenuta della terrazza e della copertura.

La superficie commerciale, analizzata con i rapporti mercantili della zona e rilevata come S.E.L. (Superficie Esterna Lorda), viene determinata in 416,70. La planimetria dello stato dei luoghi, come da rilievo, è rappresentata nell'allegato **doc D** mentre l'estratto di mappa e l'ortofoto vengono inserite nell'allegato **doc. E**.

Le foto rappresentative dello stato dei luoghi, sono inserite nell'allegato fotografico **doc. F**.

REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita dall'Agenzia delle Entrate, ovvero dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria in banca dati, sono emerse delle discordanze, ma lo scrivente non ritiene possibile procedere all'aggiornamento, poiché come indicato nel successivo paragrafo, non è verificabile con certezza l'ottenimento della necessaria procedura di sanatoria per i locali al Piano Terzo. Inoltre non è possibile aggiornare la cartografia, nonostante l'avvenuta realizzazione dell'ascensore, poiché edificato sulle parti comuni – seppur in uso ai “condomini”.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dal confronto effettuato fra la documentazione fornita dal Comune di Cremona ed il rilievo effettuato, sono emerse discordanze tali da rendere necessaria una Sanatoria Edilizia.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta nel XX secolo, e successivamente sono state effettuate opere assentite con i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione Edilizia 483/B prot. 15318 in data 04.10.1983;
- Autorizzazione Edilizia 267/B prot. 59782 in data 03.11.1992;
- Autorizzazione Edilizia 64/B prot. 2133 in data 18.04.1993;
- Autorizzazione Edilizia 26/B prot. 8416 in data 11.02.1994;
- Concessione Edilizia 275/A prot. 56126 in data 11.10.1995;

- Autorizzazione Edilizia 42/B in data 20.05.2002, pratica 2930-2001;
- D.I.A. 2376 del 06.08.2002 (posa ascensore);
- D.I.A. 1747 del 22.06.2006 (Riqualifica interna) – sulla quale è stato effettuato il confronto con l'effettivo stato dei luoghi attuale;

Vedasi Allegato **Doc. G**

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dall'esame dei provvedimenti edilizi di cui è stata data possibilità di verifica - ovvero dai permessi/pratiche agli atti, risulta evidente che le opere realmente eseguite, rappresentate graficamente nelle planimetrie elaborato **"doc D"** - sono difformi agli elaborati di progetto approvati, e le discordanze sono meglio rappresentate con i colori "giallo e rosso".

Premesso che:

- Dopo aver analizzato le difformità rilevate, nonché conferito con i competenti uffici della "ATS Valpadana" di Cremona, si reputa che le opere sanabili -in "linea di principio", possano essere quelle all'interno della sagoma dei fabbricati, ma limitate ai locali che possano garantire i requisiti del regolamento locale di igiene, pertanto il locale cottura ed il bagno del Piano Terzo non sono "derogabili".
- Il compendio è azionato all'interno del centro storico del Comune di Cremona, ovvero che gli interventi di trasformazione sono assentibili solo a seguito di uno specifico iter edilizio di Sanatoria - ottenibile esclusivamente a seguito di una pratica "specificata e completa", comprensiva della "ricostruzione dello stato legittimo" - che lo scrivete ausiliario non è autorizzato a redigere;
- Considerate le difformità rilevate – diverso dimensionamento delle aperture in facciata (seppur a nostro avviso evidente errore grafico) ed alcune tramezzature interne al Piano Secondo, nonché di destinazione d'uso non derogabile al Piano Terzi - si ritiene pertanto procedere valutando conseguentemente il ripristino dei luoghi allo "stato concessionato", ovvero demolendo le opere in difformità (del Piano Terzo).

ASSUNZIONI

Le considerazioni sopra esposte potrebbero variare sostanzialmente solo a seguito di una fase specifica della sanatoria, con il necessario ottenimento dei pareri di tutti gli enti preposti, che valuteranno attentamente i

vincoli e limitazioni della zona Urbanistica, nonché delle deroghe ai regolamenti di igiene, che attualmente i locali così come realizzati, non sono in grado di soddisfare.

La “due diligence” edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell’ausiliario.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell’offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell’elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l’Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

Si evidenzia infine che il rilievo interno, eseguito tramite distanziometro laser, è risultato complesso poiché ostacolato dagli arredi: si raccomanda di integrare e verificare le misurazioni in fase di sanatoria.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Si precisa che pur essendoci più proprietari, non sono state formalizzate le strutture organizzative del condominio (amministratore, regolamento, codice fiscale).

PRESENZA DI RIFIUTI

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di un rifiuto “particolare” solo nella cantina, ove è presente una canna fumaria in eternit (seppur di modeste dimensioni).

PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata verificata sul portale CENED della Regione Lombardia – tramite ricerca con i dati catastali – la carenza dell’Attestato di Prestazione Energetica, pertanto lo scrivente ha incaricato un perito abilitato per la predisposizione del documento necessario - **“doc H”**;

VALORE

VALORE DI MERCATO

Definizione del Valore di mercato (secondo gli European Valuation Standards 2020)

“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”

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il **metodo del confronto (Market Approach)**, si provvede alla comparazione con 3 immobili ubicati in zone limitrofe e transati in libero mercato nel recente periodo, ovvero:

- Comparabile 1- rogito notaio Francesco Guardamagna del 04/02/2026, n.rep. 723/612 raccolta, compravendita appartamento in P.zza Roma 7 a Cremona;
- Comparabile 2- rogito notaio Laura Genio del 23.10.2025, n.rep.21916/11607 raccolta, compravendita appartamento in Corso Giuseppe Mazzini 2 a Cremona;
- Comparabile 3 - rogito notaio Giuliano Ronza del 24/02/2026, n.rep. 11498/10503 raccolta, compravendita appartamento in Corso Pietro Vacchelli 50 a Cremona;

Il valore attribuito alla piena proprietà del bene viene determinato in € 467.700,00 pari a € 1122,39 €/mq commerciale in libero mercato; in vendita forzata viene attribuito un valore pari a € 411.800,00 € pari a 988,24 €/mq; il deprezzamento è dovuto alle spese previste per la sanatoria, per la sistemazione delle infiltrazioni ovvero il “rifacimento” della Terrazza – il computo delle opere è stato calcolato e ripartito ai sensi del l’art. 1116 C.C. - per la rimozione della canna fumaria in eternit, e per la demolizione e ripristino delle opere abusive al Piano Terzo.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Definizione del Valore di mercato con assunzioni o 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 con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, nonché dei costi della Sanatoria necessaria.

Tali dettagli/criteri utilizzati per la valutazione (M.C.A.) sono contenuti nell'allegato **doc I**.

Il valore determinato in vendita forzata è pari a € 411.800,00 € pari a 988,24 €/mq;

QUOTE POSSESSO

Immobile in nuda proprietà dell'esecutato e usufrutto della Madre – viene quindi esaminata l'intera quota di proprietà.

FORMAZIONE DI LOTTI

Lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita in unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da ispezione ipotecaria del 24/04/2026 (**doc. J**), derivano da:

- **L'unità immobiliare** pervenne agli esecutati in data **07/12/2004**, tramite atto rep. 13890/2123 Raccolta a rogito del Notaio Galli Massimo – Donazione della nuda proprietà dei genitori al figlio [REDACTED] con riserva dell'usufrutto generale e vitalizio reciproco con accrescimento dei genitori;
- **L'unità immobiliare** è stata generata catastalmente dalla denuncia di Variazione n.8433 del 25/06/1996, per divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione, ed in tale data – **anteriore al ventennio** - era già intestata ai genitori Sigg.ri [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1) ISCRIZIONE del 27/07/2000 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 5941 Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 60606 del 26/07/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Nota disponibile in formato elettronico, Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1598 del 08/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffati

2) ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 12988 Pubblico ufficiale LO.SE.RI. SPA Repertorio 86 del 13/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA DELL'ART.77 DEL DPR 29/9/73 N.602 Nota disponibile in formato elettronico, Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 148 del 07/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3) ISCRIZIONE del 05/08/2003 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 8588, Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 10449/1090 del 22/07/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4) TRASCRIZIONE del 22/04/2004 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 4409, Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 12009/1537 del 15/04/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

5) ISCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 5241, Pubblico ufficiale LO.SE.RI. SPA Repertorio 501413 del 13/05/2004, IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR. 29/09/1973 N.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1030 del 09/06/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6) ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 9731, Pubblico ufficiale LO.SE.RI. SPA Repertorio 501958 del 16/09/2004, IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR. 29/09/1973 N.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2113 del 29/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffiati Presenza graffiati

7) ISCRIZIONE del 10/12/2004 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 12791, Pubblico ufficiale
GALLI MASSIMO Repertorio 13890/2123 del 07/12/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1355 del 18/10/2024

Presenza graffati

8) ISCRIZIONE del 18/06/2005 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 6445, Pubblico ufficiale
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 610092 del 16/06/2005,
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 106 del 16/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9) ISCRIZIONE del 09/11/2012 - Registro Particolare 1351 Registro Generale 8623, Pubblico ufficiale
EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 190/3512 del 05/11/2012, IPOTECA LEGALE derivante da
RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973),

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

10) ISCRIZIONE del 18/10/2024 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 8874, Pubblico ufficiale
GALLI MASSIMO Repertorio 13890/2123 del 07/12/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3090 del 2004

Presenza graffati

11) ISCRIZIONE del 22/09/2025 - Registro Particolare 1565 Registro Generale 8697

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2051/3525 del 19/09/2025
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI
ACCERTAMENTO

ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

12) TRASCRIZIONE del 04/12/2025 - Registro Particolare 8102 Registro Generale 11491

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3530/2025 del 18/11/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna

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

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

In fede

Vescovato, 28.04.2026

L'esperto incaricato

Geom. Nicola Gradaschi