TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 48/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

contro

[redacted]

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Viale Aldo Moro n. 4 Trescore Cremasco (CR)

L'esperto Stimatore:
Rossi geom. Gianmaria
Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 84

Ripalta Cremasca, Lì 15/10/2026

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

SOMMARIO

QUESITO 3

LOTTO UNICO 5

ELENCO ALLEGATI 5

SCHEDA SINTETICA 5

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 6

RELAZIONE DI STIMA 7

IDENTIFICAZIONE 7

STATO DI POSSESSO 7

DESCRIZIONE 8

REGOLARITA' CATASTALE 9

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 9

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' 10

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI 10

SPESE CONDOMINIALI 11

PRESENZA DI RIFIUTI 11

PRESTAZIONE ENERGETICA 11

VALORE 12

VALORE DI MERCATO 12

VALORE IN VENDITA FORZATA 12

QUOTE INDIVISE 13

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI 13

FORMAZIONE DI LOTTI 13

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO 13

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 15

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE 15

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 15

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

QUESITO

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. 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 in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall' art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 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 a verificare, nell'ordine:

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

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 l'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;

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

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 d.a. cpc;

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.

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	documentazione fotografica	11
2	estratto mappa attuale al Catasto Terreni	1
3	foto satellitare dell'immobile	1
4	visura attuale al Catasto Fabbricati	2
5	planimetria catastale	1
6	copia pratiche edilizie rintracciate in Comune, residenza e stato di famiglia, verbale di sopralluogo	28
7	visure alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lodi	4
8	copia dell'atto di provenienza	15
9	planimetria degli immobili	2
10	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	5
11	copia di n.3 comparabili per determinazione del valore dei beni	15
12	Verifica locazioni immobili Agenzia delle Entrate	2
13	attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti	14
	Tot. Pag. allegate	101
	Tot. Foto	22

SCHEDA SINTETICA

1) Ubicazione del bene: Trescore Cremasco (CR) viale Aldo Moro n. 4.
2) Dati catastali e tipologia beni:

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

Fg. 4, particella 183 sub. 501, categ. A/7, cl. 1, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 359 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 339 mq., Rendita 806,96 €., viale Aldo Moro n. 4, Piano T-1.

3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: Non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa catastale vigente, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.
4) Diritto oggetto di espropriazione [redacted]
5) Stato di Possesso, Occupato: SI, al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 03.06.2025 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati unicamente da** [redacted]
6) Presenza di rifiuti: SI.
7) Diritti di Terzi: NO.
8) Regolarità Catastale: SI.
9) Regolarità Urbanistica: NO.
10) Regolarità Edilizia: NO.
11) Opere abusive: SI.
12) Censi/livelli/usi civici: NO.
13) Spese condominiali: NO.
14) Valore di Mercato: €. 493.600,00.
15) Valore in Vendita Forzata: prezzo base d'asta pari ad **€. 438.000,00.**
16) Quote indivise: NO.
17) APE, classe: G. EP gl, nren 373,34 kWh/m²a.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo 03.06.2025;

Data della valutazione 26.08.2025;

In data 06.05.2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 28.06.2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta In data 27.08.2025

In data 16.06.2025 e 01.09.2025 - richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi (LO) delle copie degli atti di provenienza degli immobili ed ispezione ipotecaria;

In data 03.06.2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 09.05.2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Trescore Cremasco (CR) per i provvedimenti edilizi.

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Trescore Cremasco (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fg. 4, particella 183 sub. 501, categ. A/7, cl. 1, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 359 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 339 mq., Rendita 806,96 €., viale Aldo Moro n. 4, Piano T-1.

CONFINI: a Nord-Est, pista ciclabile con al di là viale Aldo Moro; a Sud-Est, particella 510 e 509; a Sud e ad Ovest, particella 507; a Nord-Ovest, ancora particella 507 e particella 515.

CRONISTORIA CATASTALE: identificativi catastali originati dalla soppressione dei seguenti immobili:

fg 4, particella 183, sub. 4, cat. A/7, cl. 1, vani 11,5, Rendita 742,41 €. e fg 4, particella 183, sub. 3, cat. C/6, c.l. 3, mq. 36, Rendita 70,65 €.

Dati derivati da variazione dell'11.12.2014 pratica n. CR0125226 in atti dall'11.12.2014 FUSIONE E CAMBIO D'USO (n. 66709.1/2014).

Dati derivati da variazione nel classamento dell'11.12.2015 pratica n. CR0067730 in atti dall'11.12.2015 variazione di classamento (n. 19387.1/2015).

Annotazioni: classamento e Rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Identificazione attuale

Si conferma l'identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Intestazione attuale dell'immobile:

[redacted]

dell'immobile in Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 501 è pervenuta per atto di donazione accettata del 09.01.2015 n. di rep. 4729/2816 notaio Scali Francesco sede in Crema (CR) trascritto il 14.01.2015 nn. 354/268 registrato a Cremona il 14.01.2015 al n. 299 serie 1[redacted]

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 03.06.2025 **gli immobili pignorati sono risultati essere** [redacted]

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

[redacted]

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titulo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione unifamiliare su due livelli collegati da vano scala interno, ubicata in comune di Trescore Cremasco (CR) viale Aldo Moro n. 4, situata sul confine Sud in zona isolata, sul fronte del viale Aldo Moro (provinciale per Vailate CR) che si collega al limitrofo comune di Cremosano (CR).
L'ambito urbanistico in cui si colloca la casa è immediatamente limitrofo alla strada provinciale per Vailate (CR), caratterizzato dalla presenza di abitazioni singole prevalenti e da alcune attività artigianali/commerciali.
Il centro del comune di Trescore Cremasco (CR) è situato a circa 1 km di distanza ed è dove si possono trovare tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

L'abitazione è costituita da n. 2 piani fuori terra con ampio cortile/giardino piantumato su quattro lati tutt'intorno ed è composta al piano Terra dai seguenti vani abitativi: una veranda, una stireria, una cucina, n. 2 bagni, una cantina, un locale caldaia, un ampio disimpegno con vano scala; al piano primo: un soggiorno, n. 3 camere, n. 3 bagni, un corridoio, un disimpegno vano scala ed un ampio balcone sul fronte Nord.

L'accesso carrale avviene dal pubblico viale Aldo Moro al civ. 4, attraverso ad un cancello in ferro e successivo cortile pavimentato. L'accesso pedonale avviene dal pubblico viale Aldo Moro al civ. 4 attraverso un cancellino in ferro e successivo percorso pedonale pavimentato nel giardino.

Finiture ed impianti tecnologici:
la casa presenta pavimenti di pregio in marmo e cotto al piano Terra ed in parquet, marmo e moquette al piano 1°, con ceramica nei bagni e sul balcone; porta d'ingresso in legno; finestre e portefinestre sono in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc; porte interne in legno;
impianti: elettrico, TV, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa e caldaia in apposito locale al piano T, condizionamento.
L'immobile risulta tinteggiato internamente, i bagni e parte della cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.
Al piano 1° ci sono n. 2 locali bagno al rustico da completare.

N.B.: la casa presenta alcuni problemi di natura statica che sono da verificare ed approfondire con un ingegnere specializzato (le problematiche si evidenziano in particolare al piano 1° in lato Ovest).

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

PARTI COMUNI: trattasi di una unica unità immobiliare che comprende tutta la proprietà.

STATO MANUTENTIVO: La casa è stata costruita nel **1966/1967** con struttura portante prevalente in mattoni, e successivamente ha subito regolari interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo civile caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano ***in buone condizioni generali,*** fatto salvo la necessità di verifica da parte di un ingegnere per quanto sopra specificato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO, ma è da programmare un intervento da parte di un ingegnere specializzato, nonché il completamento dei n. 2 bagni al rustico del piano 1°.

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

Non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa catastale vigente, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Titoli urbanistici:

- **Licenza edilizia** n. 24/66 del 18.07.1966 (nuova costruzione casa uso civile abitazione).
- **Abitabilità** prot. n. 176 del 13.11.1967.
- **Concessione edilizia** n. 1/87 prot. n. 37 del 15.04.1987.
- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 19 prot. n. 2218 del 26.05.1988.
- **Autorizzazione edilizia** n. 628/99 prot. n. 4028/99 del 29.10.1999.
- **C.I.A. onerosa** in data 17.06.2013 prot. n. 3082 P.E. n. 52/13 (cambio d'uso da box a cucina).
- **C.I.A.** in data 27.11.2014 prot. n. 6538 P.E. n. 77/14 (manutenzione straordinaria).
- **Comunicazione di fine lavori** e **certificato di collaudo finale** in data 11.12.2014 prot. n. 6879.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nel sopralluogo del 03.06.2025:

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

1. lievi varianti interne nei tavolati al piano T e 1°, modifica alla portafinestra della cucina al piano T con riduzione della larghezza da m. 2,40 autorizzati a m. 2,30 realizzati, modifica della porta esterna al piano T del locale caldaia da m. 0,70x2,00 autorizzati a m. 0,75x1,80 realizzati;
2. lieve variazione in altezza al piano T da m. 3,00 autorizzati a m. 3,05 realizzati.

Sanabilità e costi: per le difformità rilevate si prevedono i seguenti costi:

- per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non, rinvenuti nella proprietà si prevede un costo valutato in €. 2.500,00;
- per la sanatoria con procedura ordinaria delle opere in difformità sanabili e corrispondenti alla scheda catastale in atti si prevede un costo complessivo comprendente la sanzione comunale e le spese tecniche valutato in €. 3.500,00.

Pertanto, il totale dei costi di sgombero rifiuti e sanatoria ammonta ad **€. 6.000,00.**

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non esistono pesi derivanti da censo, livelli ed usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non è un condominio, pertanto non ci sono spese condominiali.

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

PRESENZA DI RIFIUTI

Per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non, rinvenuti nella proprietà sia internamente alla casa che sulle aree esterne (cortile e giardino), si prevede un costo valutato in €. 2.500,00;

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la casa al Fg. 4, particella 183, sub. 501

APE Registrato il 10.06.2021

Codice identificativo: 1910900002321

Valido sino al 10/06/2031

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 373,34 kWh/m²a.**

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda della casa al piano T-1°	= mq. 362,50 x 1,00 =	mq.	362,50 +
- Superficie lorda balcone al piano 1°	= mq. 20,56 x 0,25 =	mq.	5,14 =
	Parziale .... =	mq.	367,64 +
-Parti scoperte: cortile e giardino al p.T mq.(1.807,67 x 10%) ..... =		mq.	180,77 =
Totale superficie commerciale ..... =		mq.	548,41

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.11, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 900,00.

N.B.: tenuto conto degli eventuali costi di ristrutturazione dell'immobile a seguito dei sopra citati problemi legati alla statica da verificare con un ingegnere specializzato.
Si specifica che, senza tali problemi il valore al mq. sarebbe stato pari ad €. 1.250,00 circa, considerate le finiture interne di particolare pregio dell'immobile, con un maggior valore complessivo dell'intero Lotto Unico pari ad €. 200.000,00 circa.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO UNICO

"Casa unifamiliare al piano terra e primo"

€. 900,00 x mq. 548,41 = €. 493.569,00 che si arrotonda ad €. 493.600,00

VALORE IN VENDITA FORZATA

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO UNICO

"Casa unifamiliare al piano terra e primo"

VM = €. 493.600,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = €. (493.600,00 x 10%) = €. 49.360,00

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

Costi per regolarizzazione edilizia e sgombero rifiuti = €. 6.000,00

Totale decurtazioni = €. (49.360,00 + 6.000,00) = €. 55.360,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (493.600,00 – 55.360,00) = €. 438.240,00 arr. €. 438.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto Unico costituito da *"casa unifamiliare al piano terra e primo"*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d'asta** pari ad **€. 438.000,00** (dicosieuroquattrocentotrentottomila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità': buono

Forme di pubblicità: ordinaria

QUOTE INDIVISE

Nella proprietà non esistono quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi.

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di lotto unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 01/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 03/04/2025, derivano da:

1. [redacted] ell'immobile in Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 501 è pervenuta per atto di donazione accettata del 09.01.2015 n. di rep. 4729/2816 notaio Scali Francesco sede in Crema (CR) trascritto il 14.01.2015 nn. 354/268 registrato a Cremona il 14.01.2015 al n. 299 serie 1T da [redacted]
2. [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 4 e particella 183 sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 24.05.2013 n. rep. 3607/2224 notaio Scali Francesco sede in Crema (CR) trascritto il 28.05.2013 nn. 7389/4983 registrato a Cremona il 28.05.2013 il n. 2332 serie 1[redacted]
3. [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, già identificati, in Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 4 e particella 183 sub. 3 è

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02.03.2012 n. rep. 2970/1769 notaio Scali Francesco sede Crema (CR) trascritto il 07.03.2012 ai nn. 3770/2635 da potere [redacted]

4. [redacted] a piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 08.07.1982 rep. 37716 notaio Sarta trascritto il 27.07.1982 ai nn. 6535/457[redacted]

5. Si segnala atto tra vivi contratto preliminare di compravendita del 30.07.2012 n. rep. 3220/1955 notaio Scali Francesco sede Crema (CR) trascritto il 01.08.2012 nn. 11555/7654 da potere [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 4 e particella 183 sub. 3.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ISCRIZIONE NN. 7390/1228 del 28.05.2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24.05.2013 n. rep. 3608/2225 notaio SCALI FRANCESCO sede Crema (CR)

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede PARMA C.F.: 02113530345 (domicilio ipotecario eletto PARMA VIA UNIVERSITA' N.1)

contr[redacted]

capitale €. 170.000,00 totale €. 255.000,00 durata 25 anni

grava su Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 4 e particella 183 sub. 3.

b) ISCRIZIONE NN. 1214/258 del 01.02.2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 31.01.2022 n. rep. 1526/3522 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma (RM)

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma (RM) C.F.: 13756881002 (domicilio ipotecario eletto VIA FABIO FILZI 40/F CREMONA)

cont[redacted]

capitale €. 86.149,21 totale €. 172.298,42

grava su Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 501.

c) ISCRIZIONE NN. 16660/3183 del 12.10.2023 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 10.10.2023 n. rep. 20013/6823 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma (RM)

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma (RM) C.F.: 13756881002 (domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B MILANO)

contr[redacted]

capitale €. 280.174,19 totale €. 560.348,38

grava su Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 501.

d) TRASCRIZIONE NN. 5626/3698 del 03.04.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.03.2025 n. rep. 695 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA sede Cremona (CR)

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa

a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sede Parma (PR) C.F.: 02113530345 (richiedente: EUROPA CS SRL PER ST. LEG. MANNOCCHI & FIORETTI VIA LARGA 19 MILANO)

[redacted]

grava su Trescore Cremasco (CR) fg. 4 particella 183 sub. 501.

successivamente alla data 03.04.2025 non risultano ulteriori formalità ipotecarie in capo agli esecutati.

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

Non risultano gravare sul bene pignorato vincoli ed oneri di ogni genere.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/04/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE NN. 7390/1228 del 28.05.2013 ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede in Parma (PR)
2. ISCRIZIONE NN. 1214/258 del 01.02.2022 ipoteca della riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede in Roma (RM)
3. ISCRIZIONE NN. 16660/3183 del 12.10.2023 ipoteca della riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede in Roma (RM)
4. TRASCRIZIONE NN. 5626/3698 del 03.04.2025 verbale di pignoramento immobili del 17.03.2025 rep. n. 695 TRIBUNALE DI CREMONA.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non ci sono formalità che non saranno cancellate.

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

Ripalta Cremasca (CR), li 15/10/2026

L'esperto del G.E.

Rossi geom. Gianmaria

Firmato Da: GIANMARIA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bb7407627c0e4acd493a6da3b968afa