TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 124/2025 R.G.E.

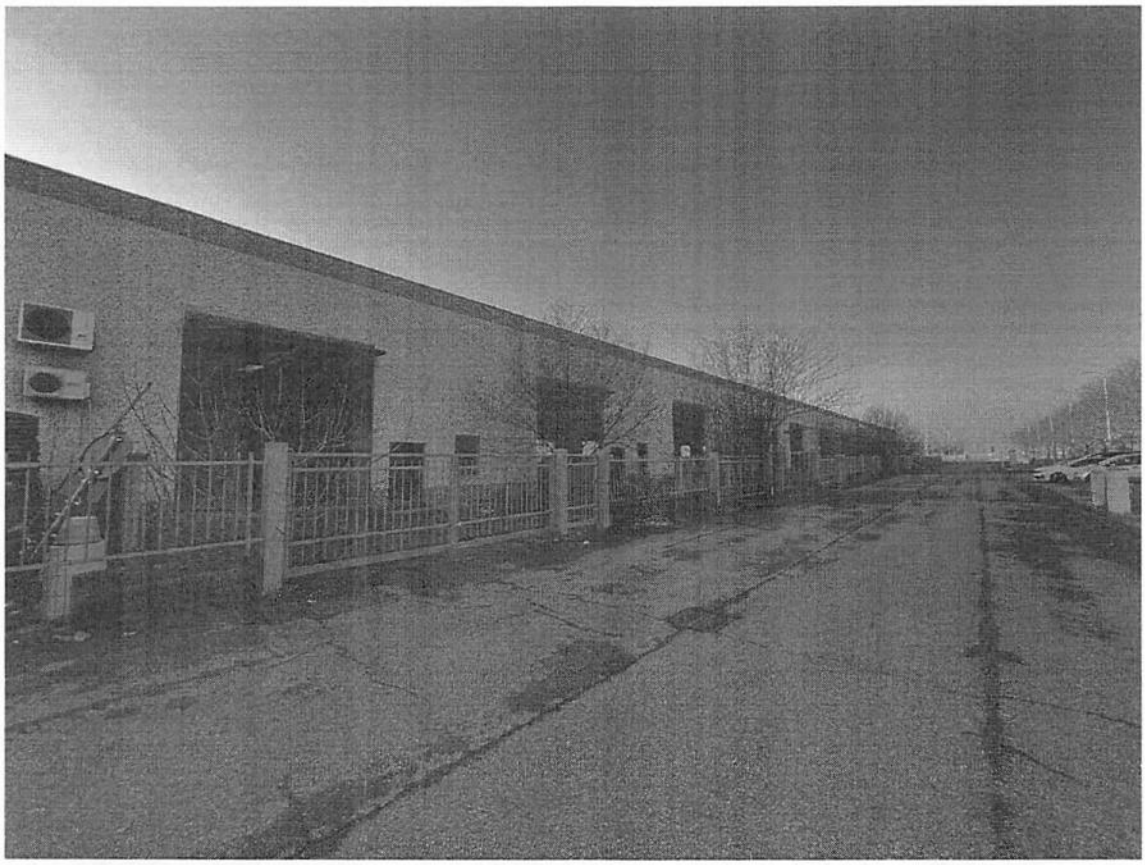
Giudice: G.O.P. Avv. Dott.ssa Nunzia Corini

contro

[redacted]

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Spino D'Adda (CR)



Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona n° 13
Albo Nazionale CTU n°41
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it

SOMMARIO

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 sui 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 redatta in conformità ai modelli predisposti da 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, 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:
   - 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 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.

Cremona, 02/10/2025.

Il Giudice dell'esecuzione
G.O.P. avv. Nunzia Corini

LOTTO UNICO

Dal Satellite

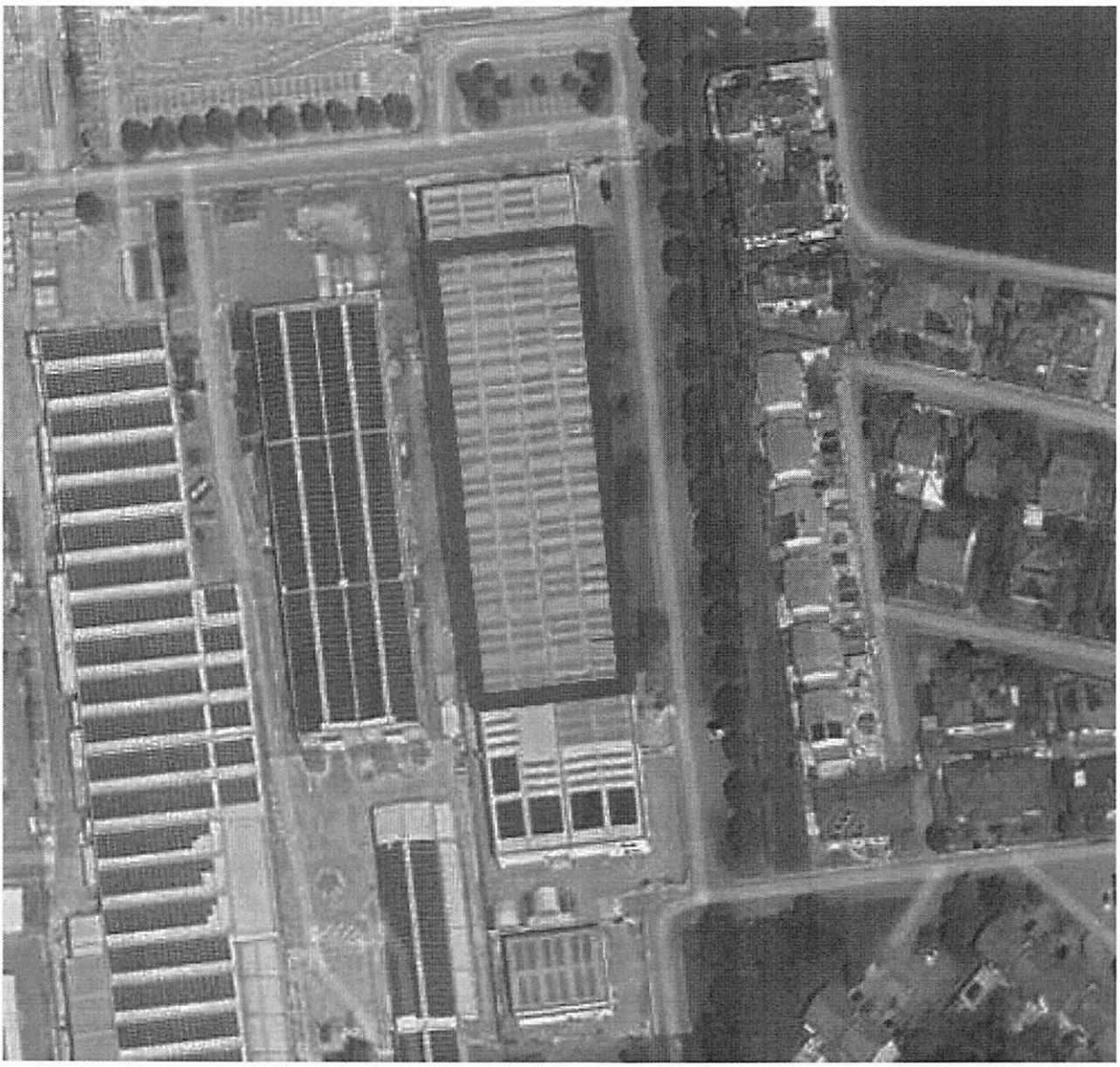
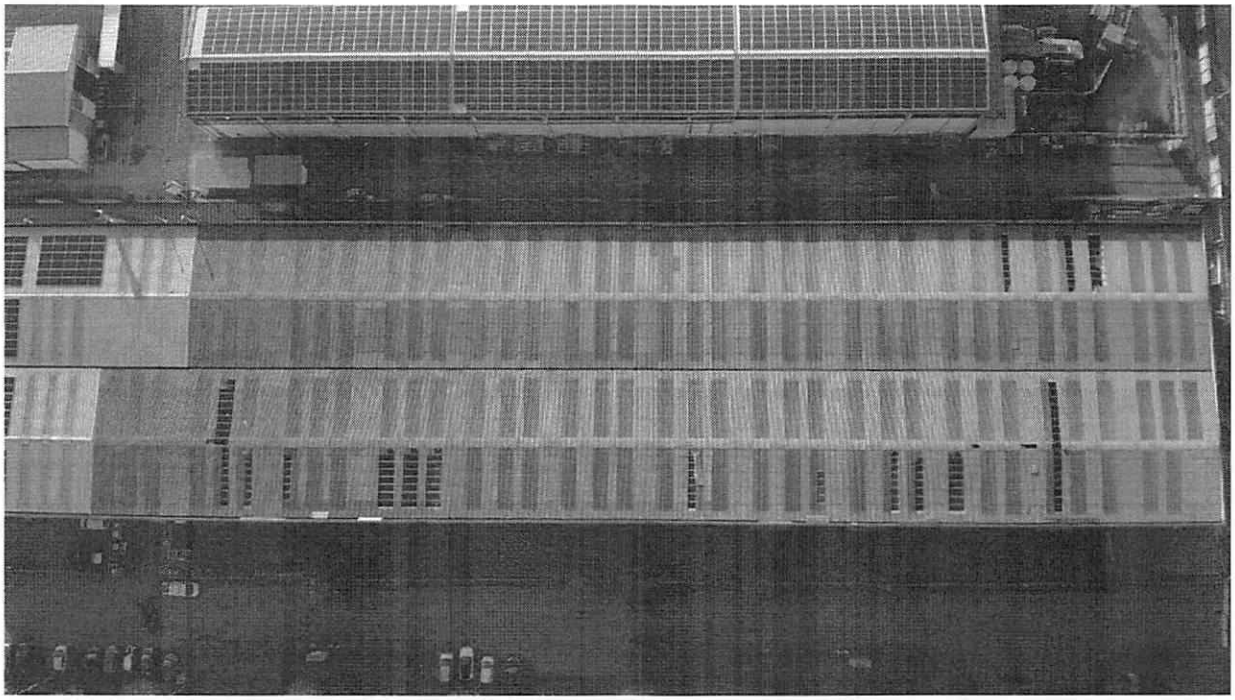
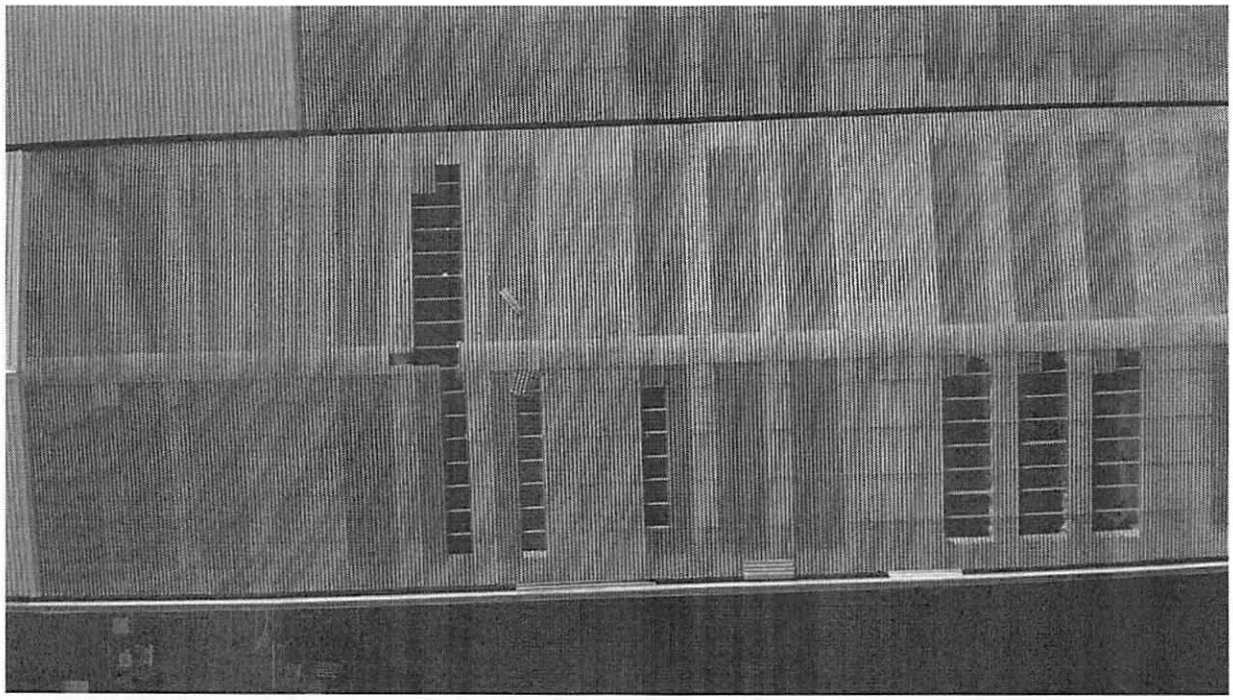
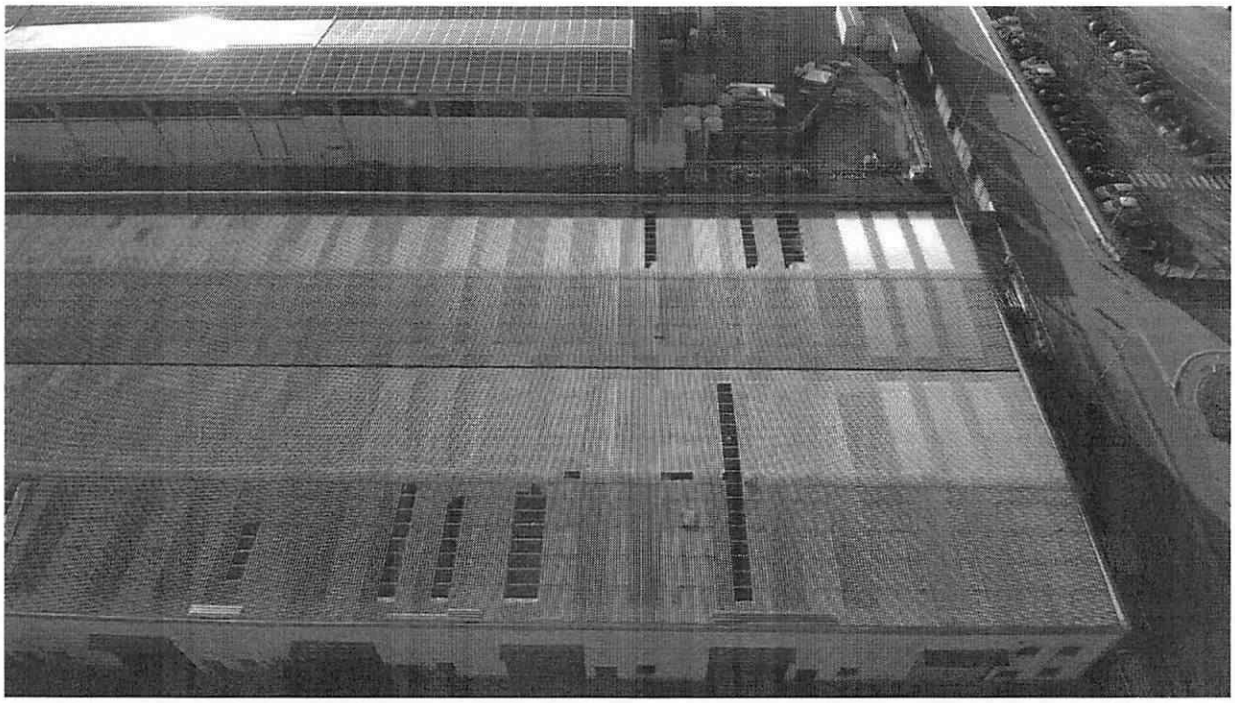
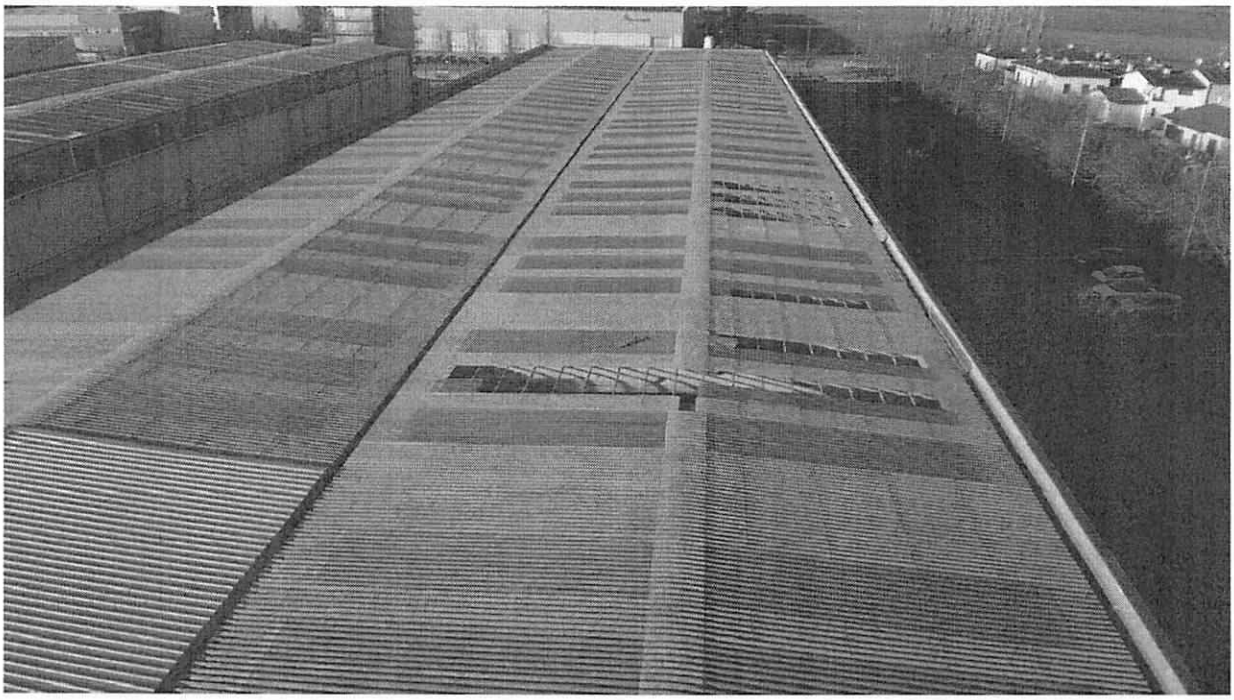


FOTO COL DRONE

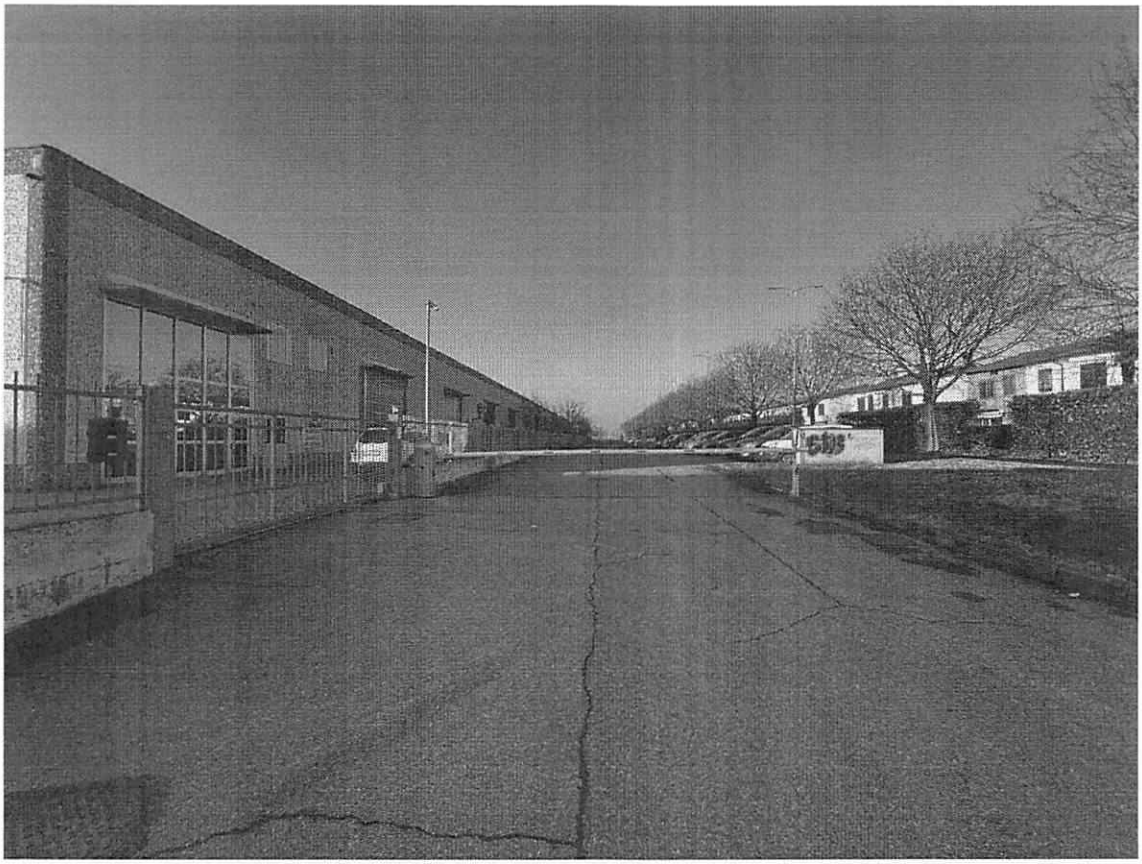


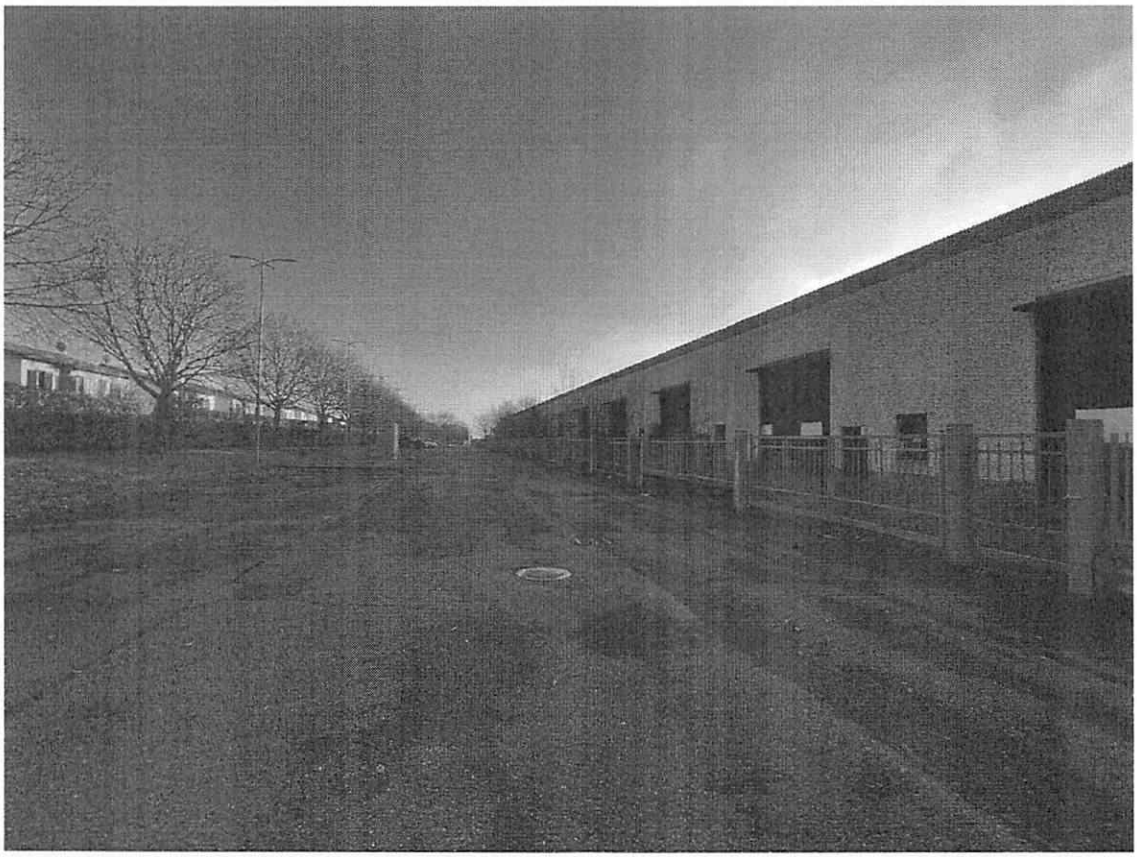


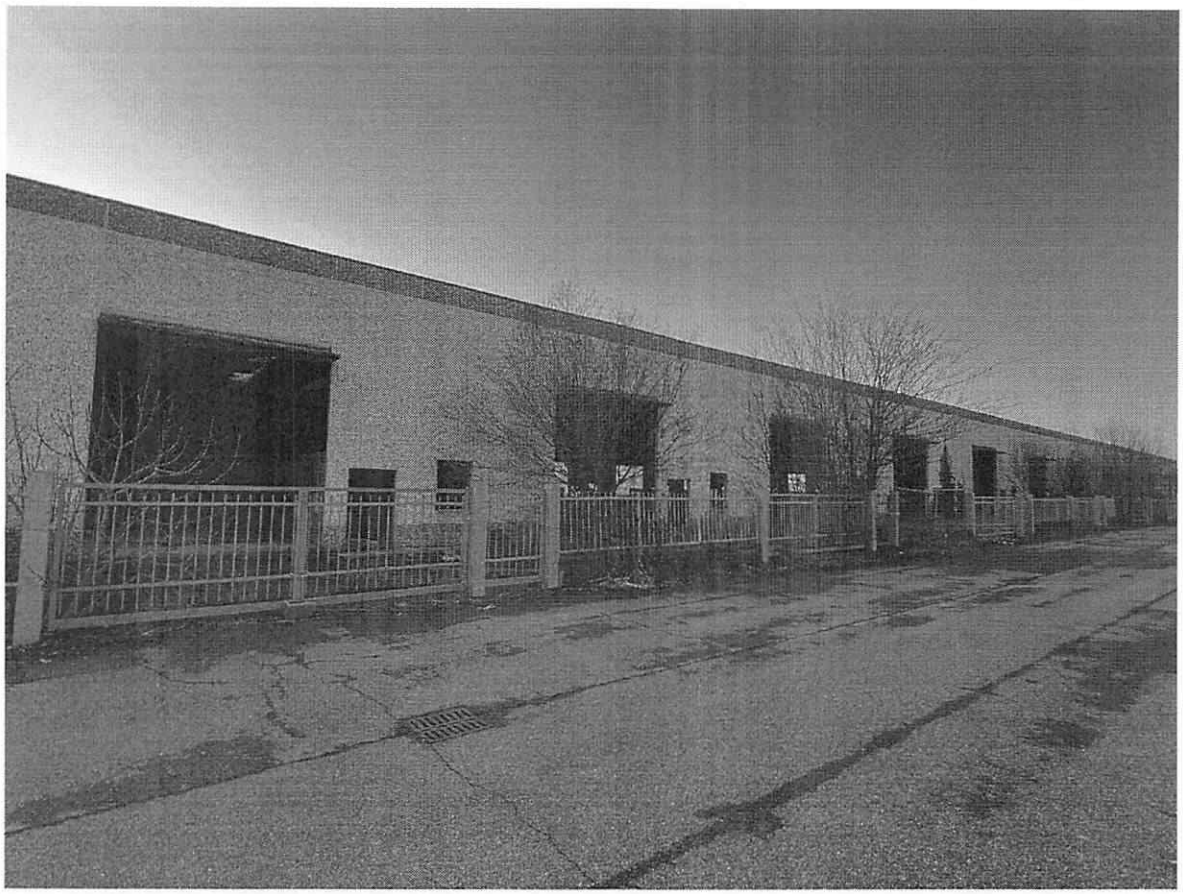


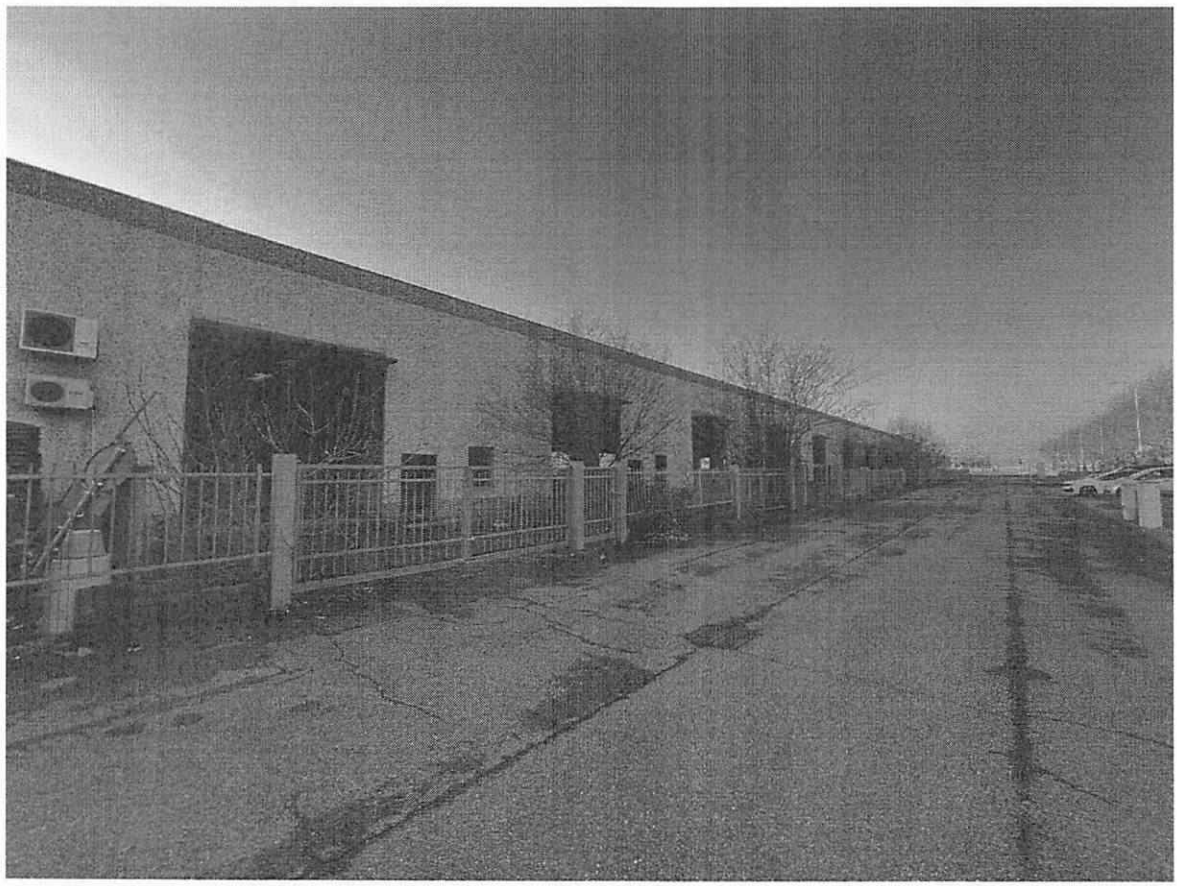


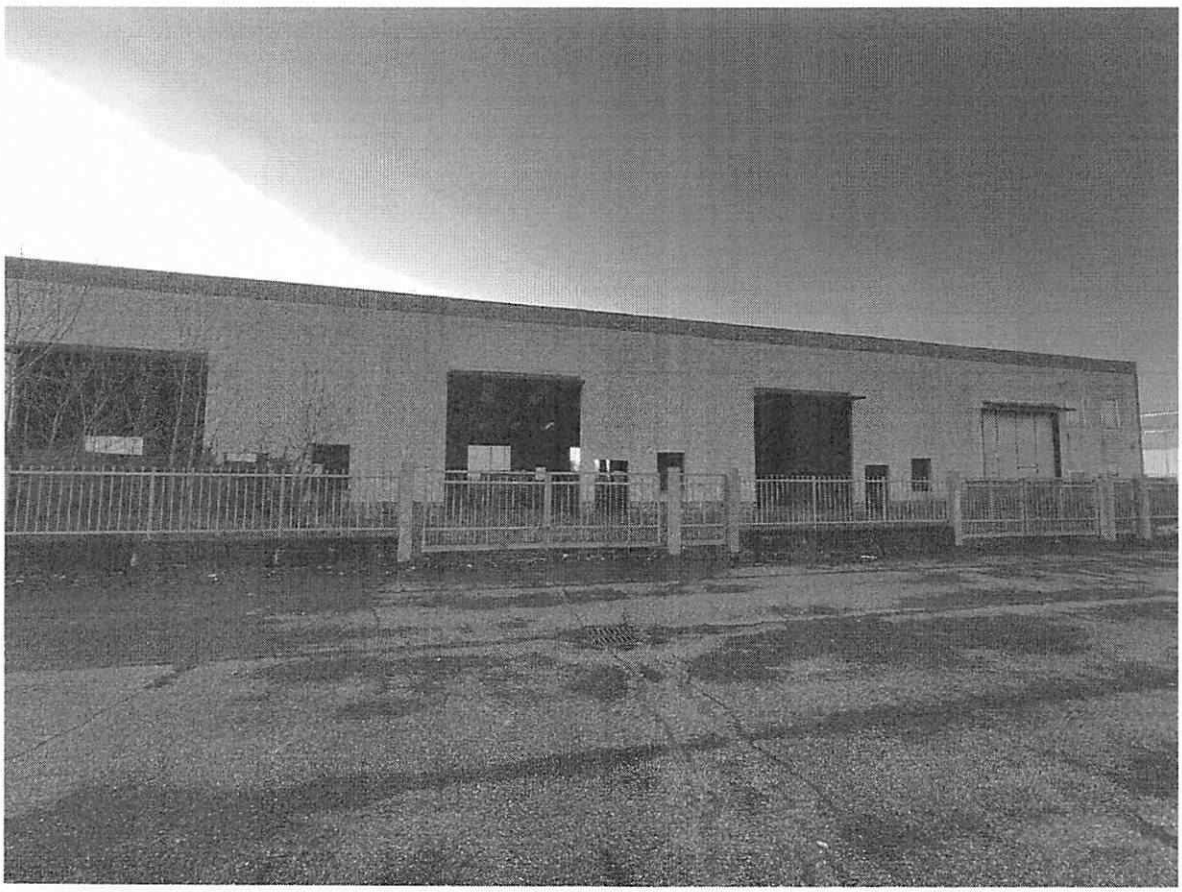
ESTERNI DEL CAPANNONE



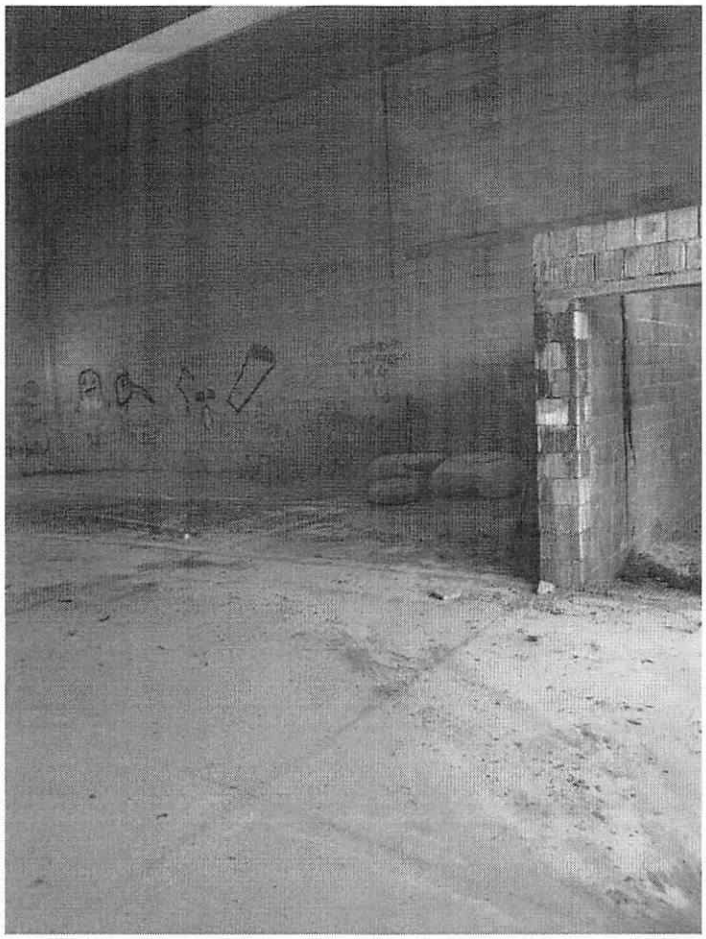


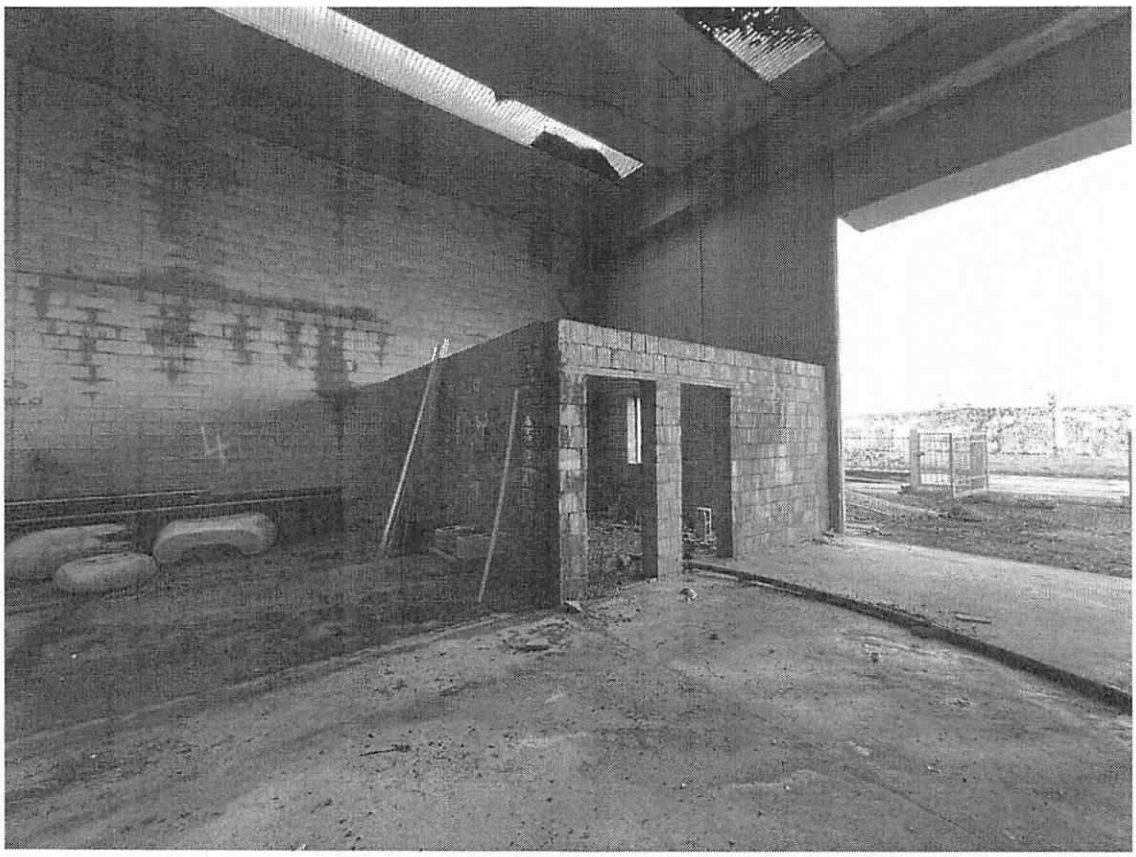


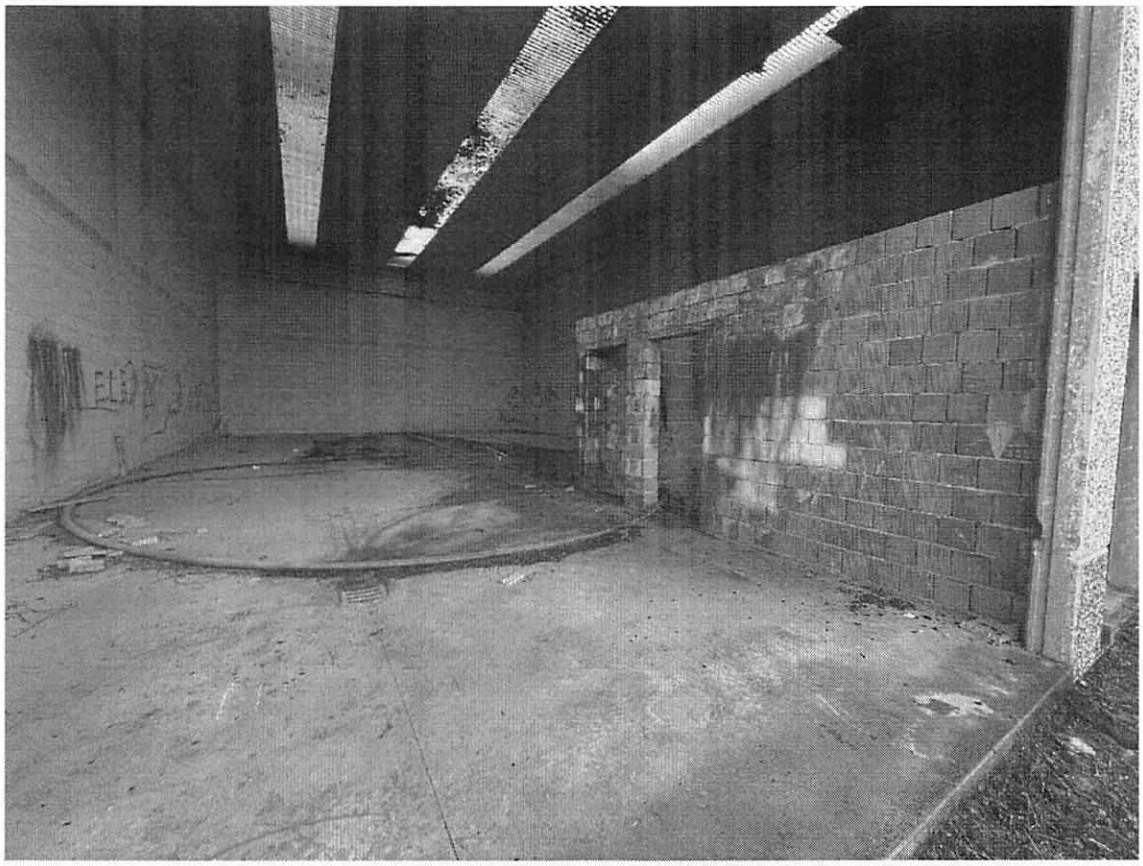


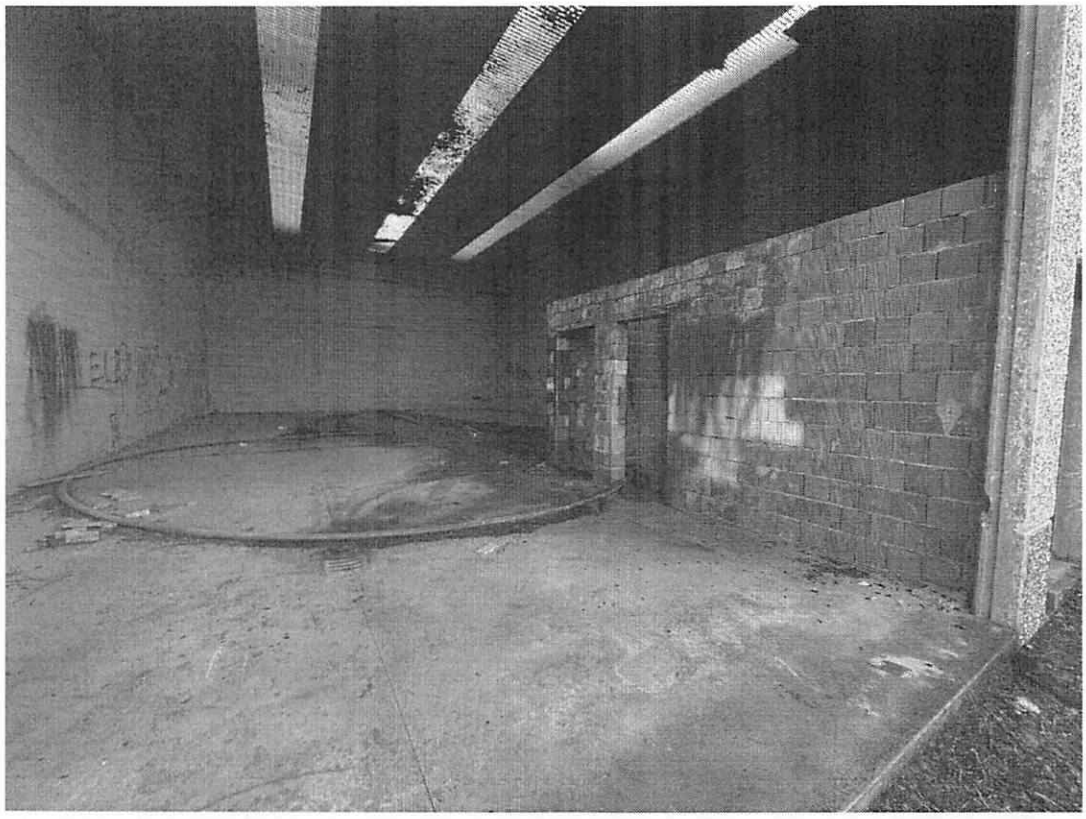


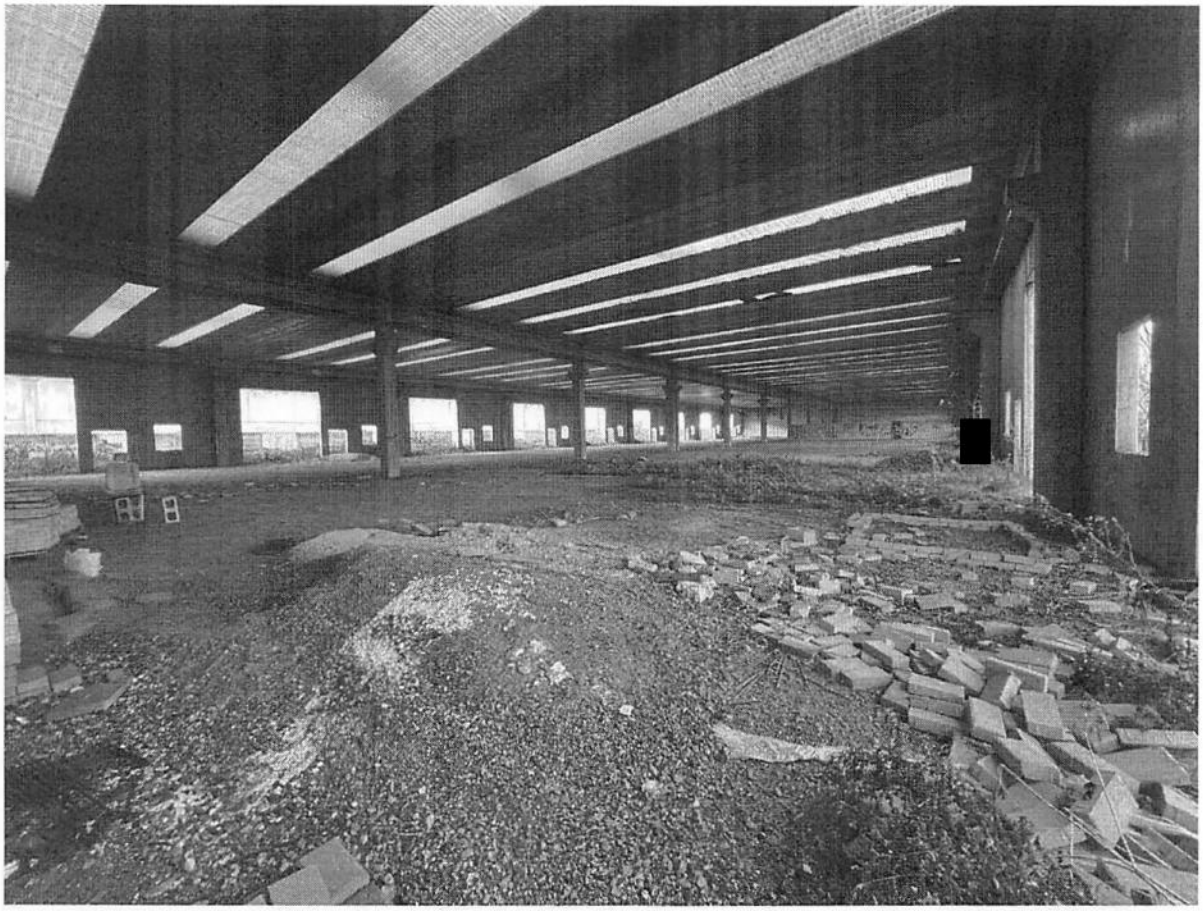
INTERNI DEL CAPANNONE

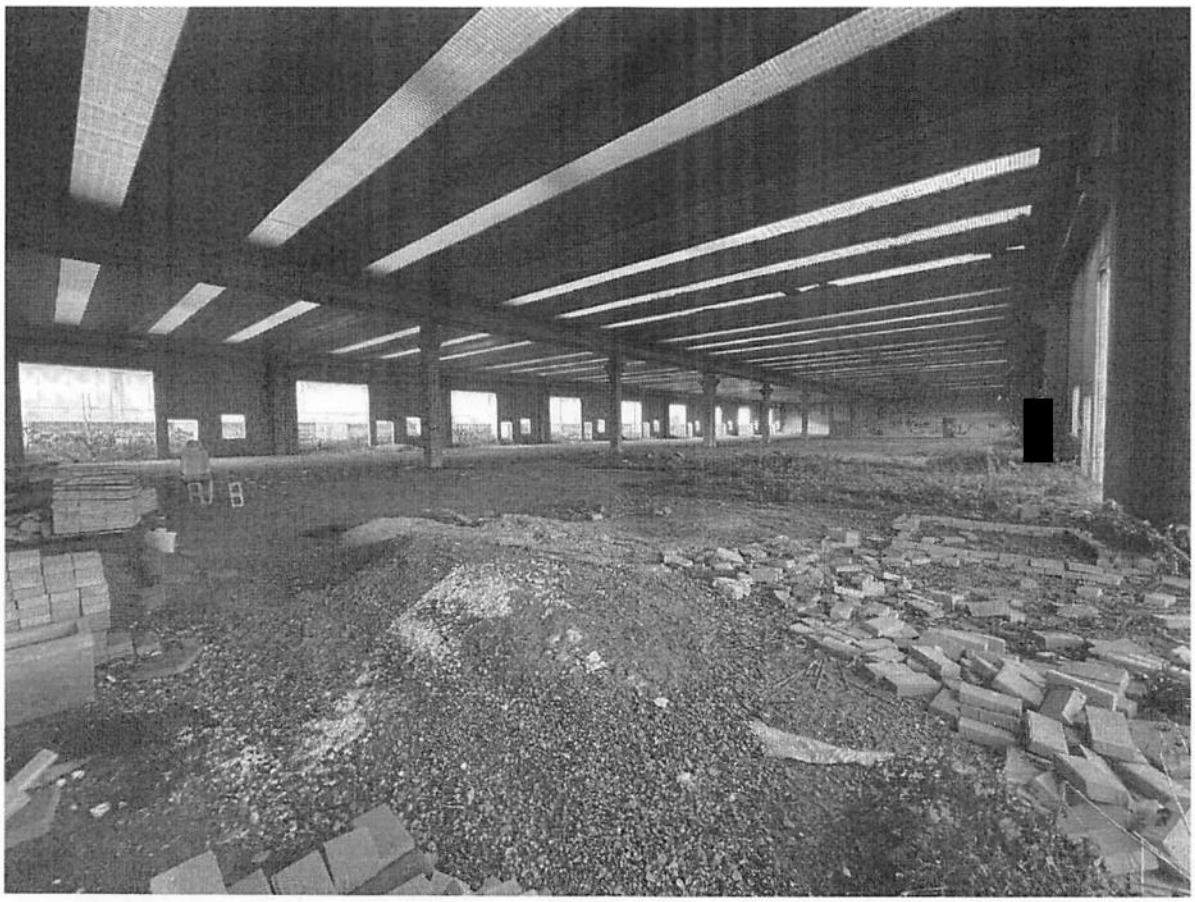


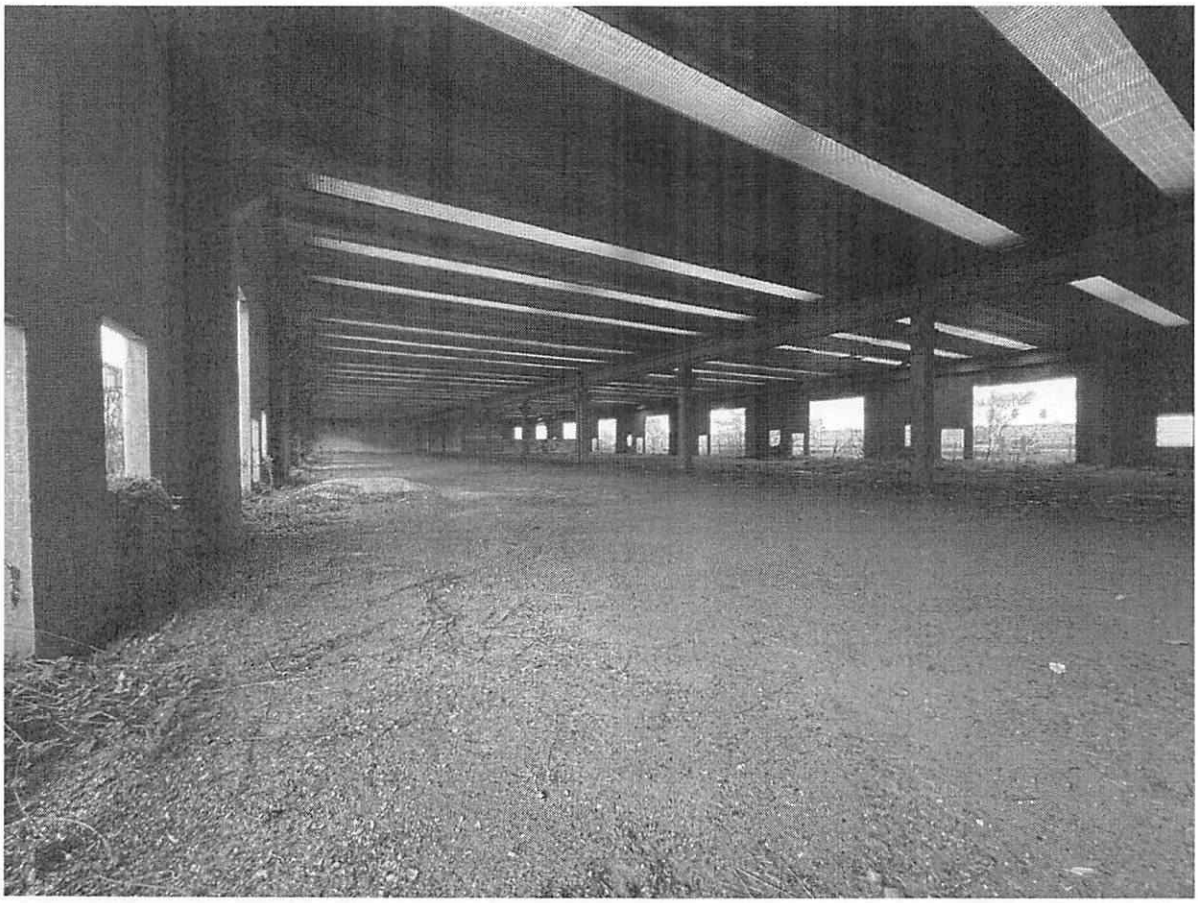












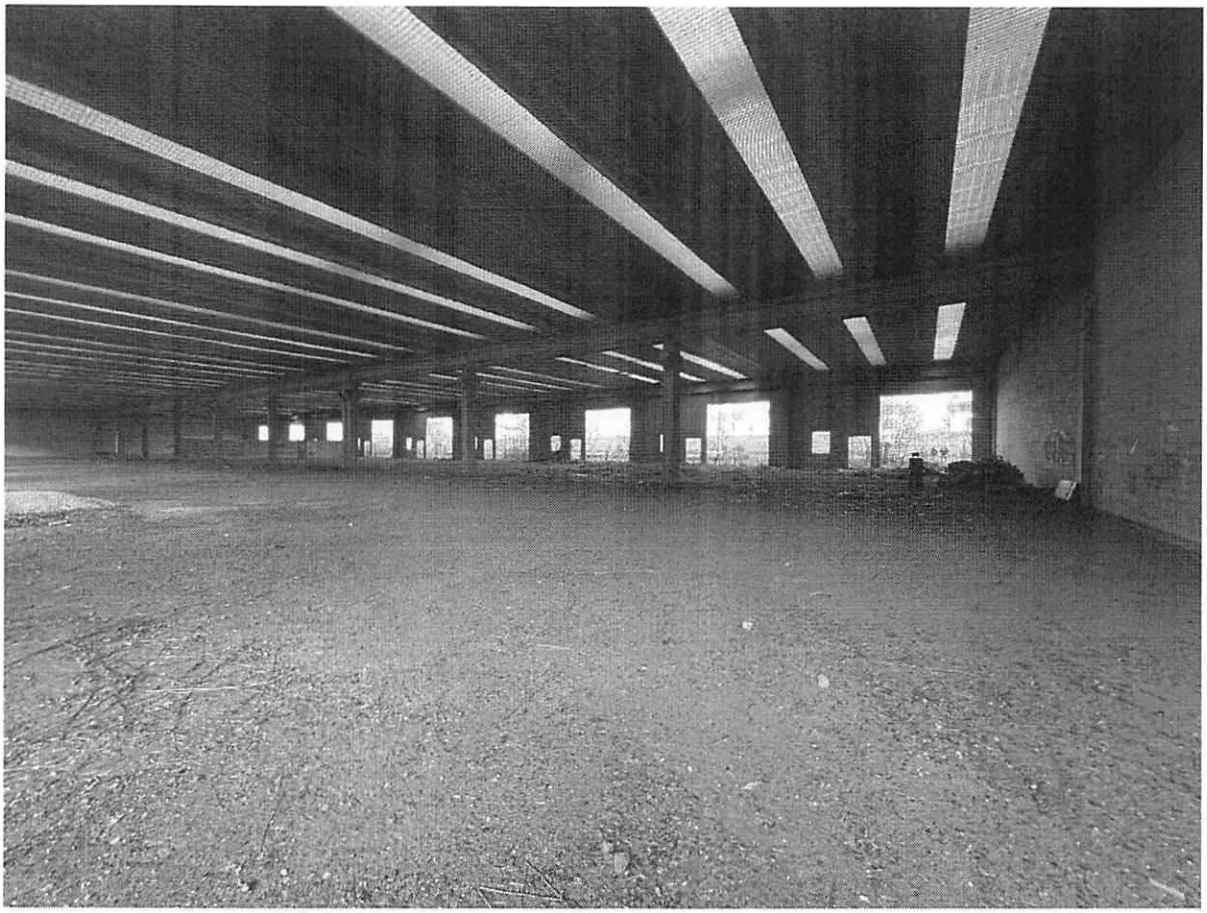
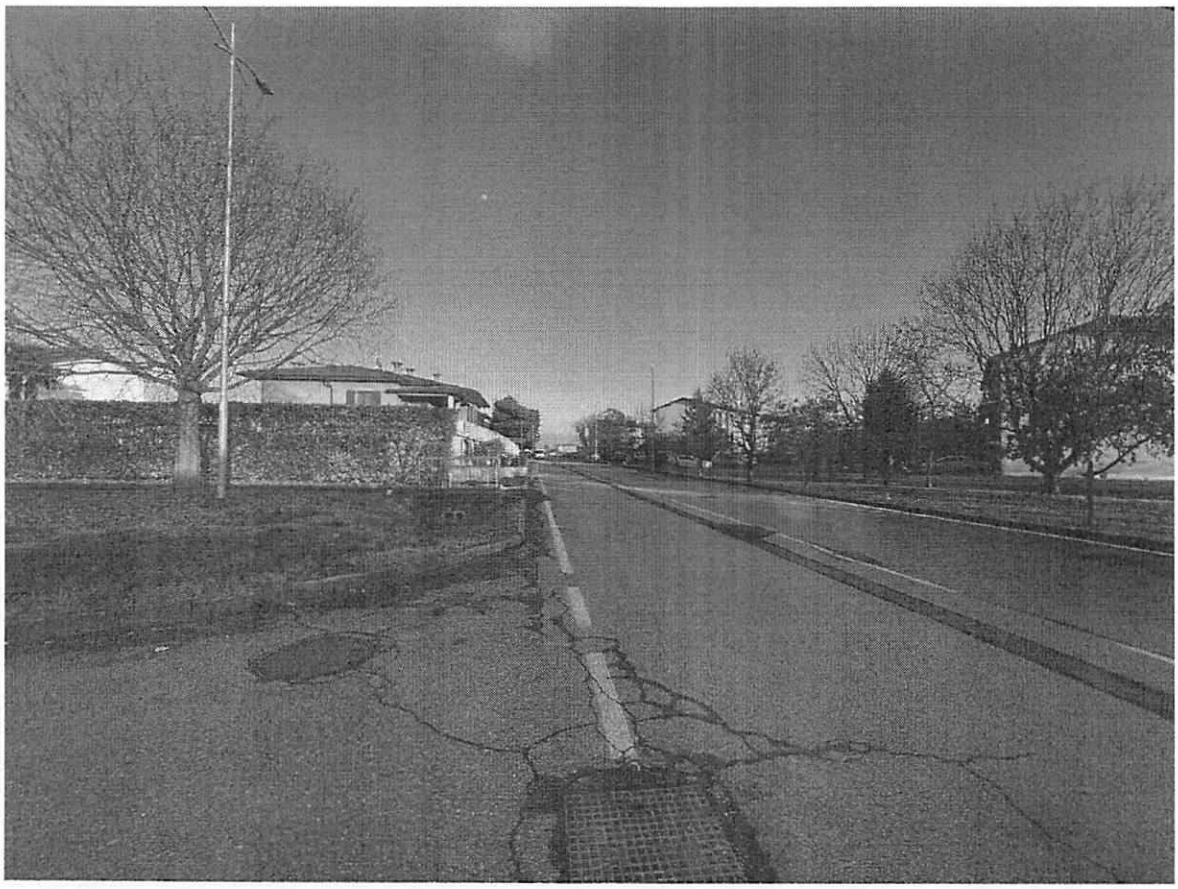
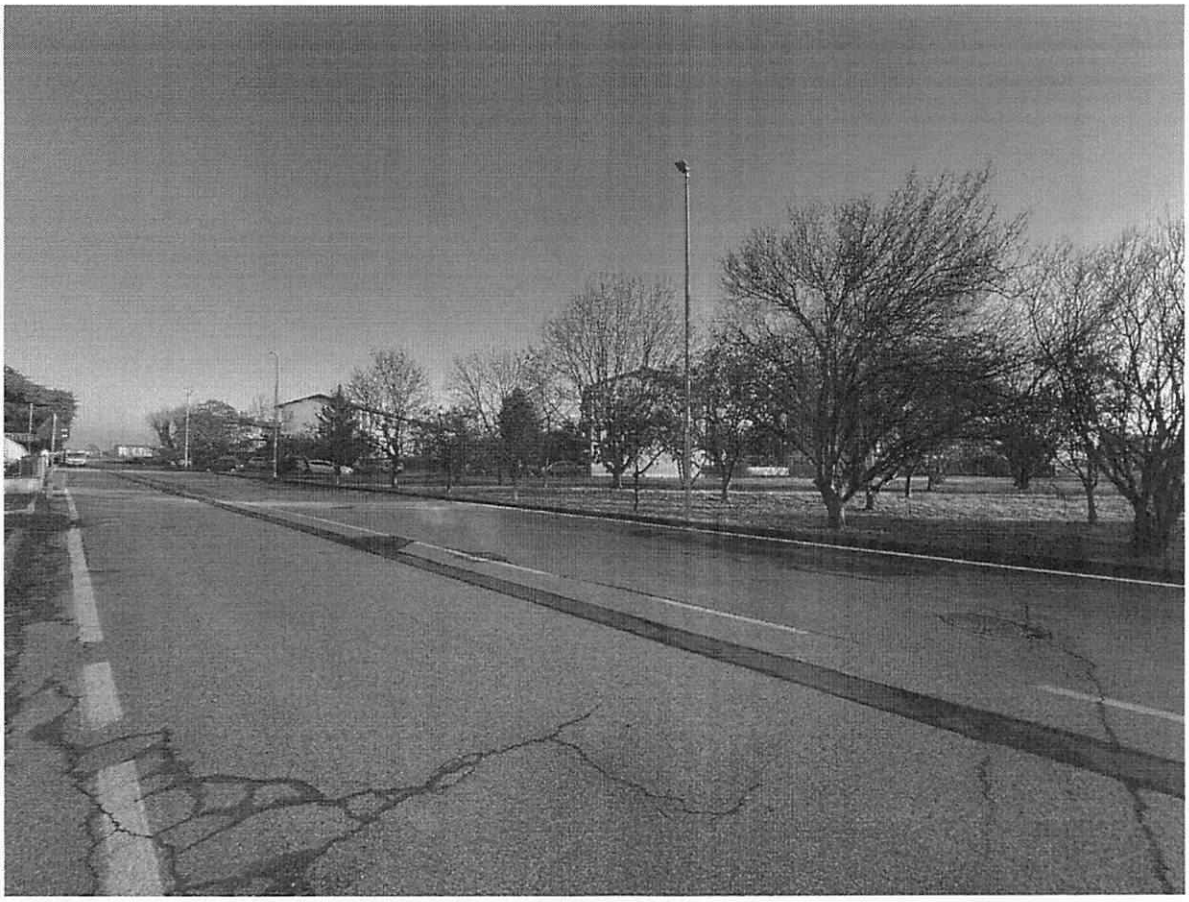
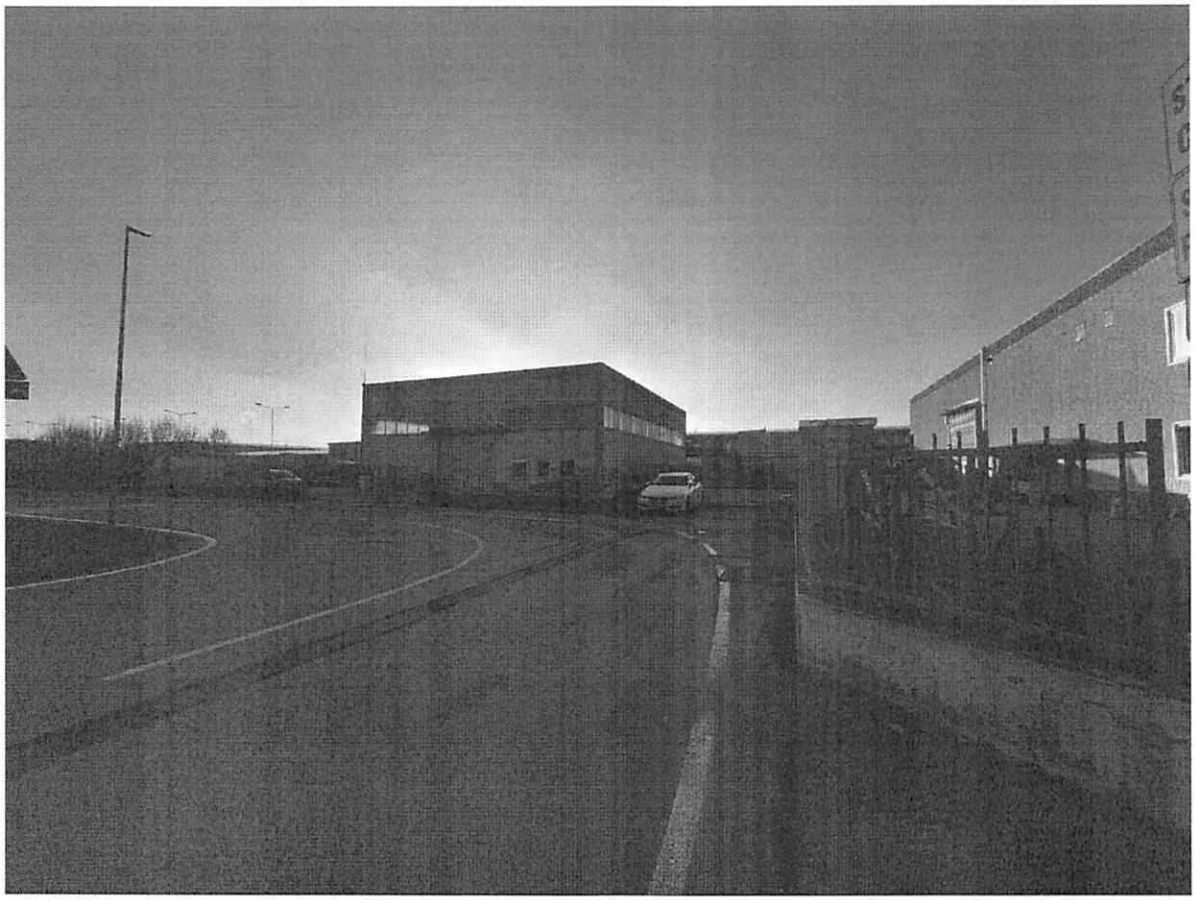
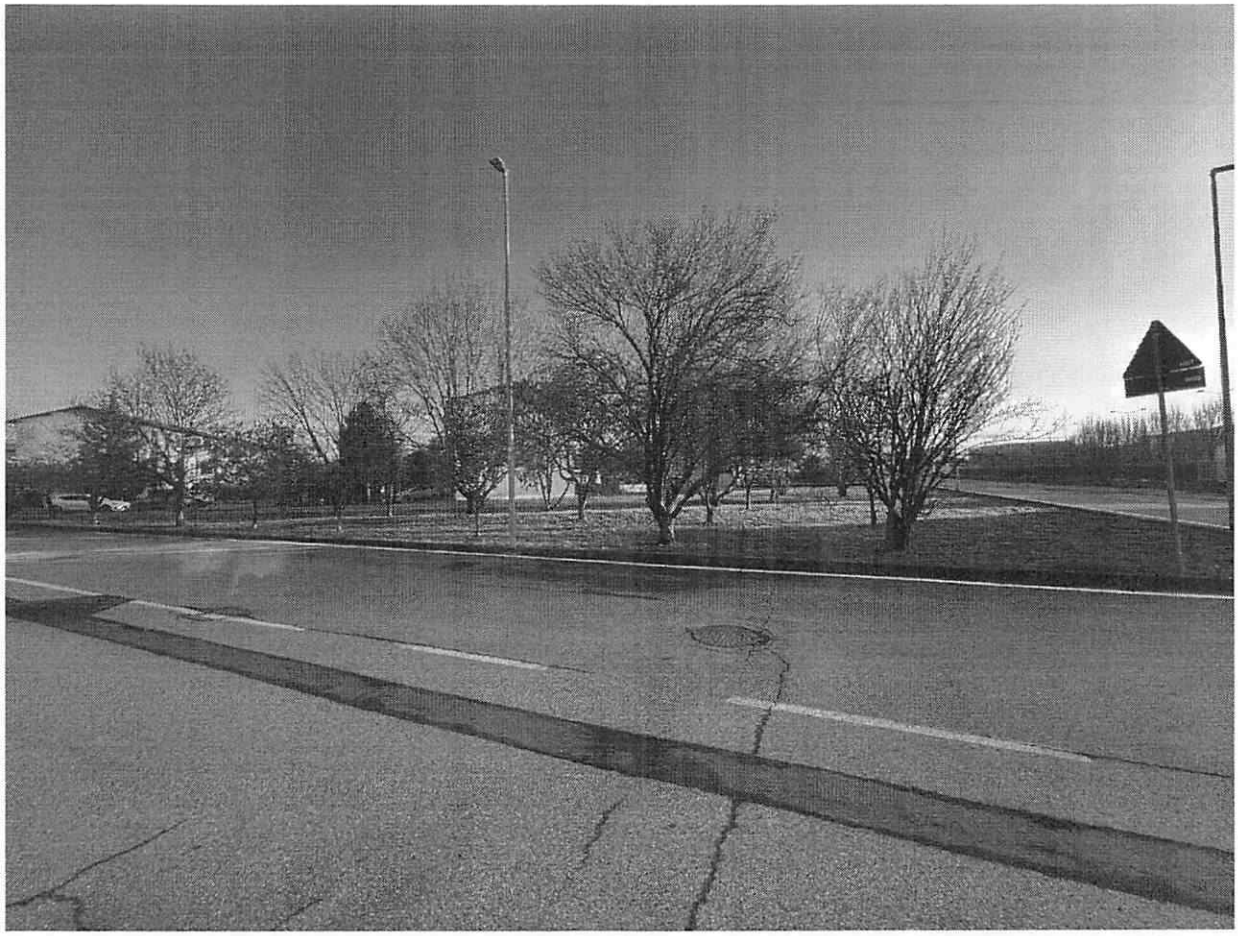


Foto nei dintorni del capannone (zone residenziali)









ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	Visura catastale urbano capannone	2
002	Visura catastale storica urbano capannone	2
003	Estratto mappa evidenziato	1
004	Elaborato planimetrico elenco subalterni	1
005	Elaborato planimetrico (scheda)	1
006	Visura ipotecaria capannone	3
007	Atto Notarile di compravendita	4
008	Zonizzazione P.G.T.	1
009	Planimetria del capannone	1
010	Atti concessori	26
011	Mail Avvocato Michele Ferrari (Roma) ed esecutata	2
	Perizia di stima e istanza compensi	34
	Tot. Pag. allegate	78
	Tot. Foto	20

SCHEDA SINTETICA

1) **Ubicazione del bene**: Spino D'Adda Via Morandi, civico mancante, zona industriale.
2) **Dati catastali e tipologia beni**: F.3 Mapp. 565 sub. 3 Categoria F/3 in corso di costruzione, immobile non ultimato.
3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali in visura**: Dichiaro la corrispondenza dei dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento.
4) **Diritto oggetto di espropriazione**: [redacted] Proprietaria 1/1.
5) **Stato di Possesso**: libero
6) **Presenza di rifiuti**: NO
7) **Diritti di Terzi**: NO
8) **Regolarità Catastale**: SI essendoci l'elaborato planimetrico non si disegnano alcuni muri interni che esistono.
9) **Regolarità Urbanistica**: SI
10) **Regolarità Edilizia**: NO in quanto allo stato rustico con alcuni muri interni eseguiti, con opera non terminata.
11) **Opere abusive**: SI, ma consiglio la demolizione in quanto opere che non hanno senso in questo momento.
12) **Censi/livelli/usi civici**: Nessun Censo aperto.
13) **Spese condominiali**: NO
14) **Valore di Mercato: € 904.505,00 (novecentoquattromilacinquecentocinque/00)**
15) **Valore in Vendita Forzata: € 768.829,25 (settecentosessantootomilaottocentoventinove/25)**
16) **Quote indivise**: NO
17) **APE, classe**: Non serve in questo momento l'APE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del giuramento:03 Ottobre 2025

Data del sopralluogo: il primo 13 Ottobre 2025; il secondo 29 Gennaio 2026 e 04 Febbraio 2026

Data della valutazione/ricerca valori di mercato:

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 02/10/2025

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: Nessuna

Data richiesta al notaio rogante delle copie degli atti di provenienza degli immobili: 26/01/2026

[redacted]

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 29 Gennaio 2026

Data verifica/visura al Catasto Energetico: non necessità

Data esecuzione nuova APE: non necessita

Data ispezione ipotecaria: 26/01/2026

Data richiesta certificato storico residenza-stato famiglia esecutato: non necessita

Data richiesta certificato storico residenza-stato famiglia conduttore: non necessita

Data richiesta dati e documenti al Condominio: nessun condominio

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Spino D'Adda per i provvedimenti edilizi: 27 Gennaio 2026

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Il bene pignorato è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato precompresso, realizzato a partire dall'anno 2005 nella zona industriale artigianale di Spino D'Adda e precisamente in Via Morandi civico mancante. L'Immobile non può essere utilizzato in quanto è realizzato allo stato rustico. *(All. 001: Visura catastale urbano capannone)*

Confini: *(all. 003: estratto di mappa evidenziato)*

Nord: Mapp. 565 Sub. 504 a linea di mezzaria di muri di recinzione e fabbricato

Est: Mapp. 564 a linea di muro di recinzione qui compreso

Sud: Mapp. 565 Sub. 501 a linea di mezzaria di muri di recinzione e fabbricato

Ovest: Mapp. 86 a linea di mezzaria di muro di recinzione

Catasto Fabbricati, in Spino D'Adda (CR) Via Morandi civico mancante. Foglio 3, particella 565 sub. 503 categ. F/3. *(All. 001 Visura catastale urbano capannone) (All. 002 Visura catastale storica urbano capannone)*

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

con atto notificato in data 15/7/2025 [redacted] l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Unep presso il Tribunale di Cremona, sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione, gli immobili di proprietà [redacted]:

fabbricato di proprietà [redacted] *sito nel comune di Spino d'Adda (CR) alla via Morandi, attualmente censito al catasto fabbricati del predetto comune al F. 3, P.lla 565, sub. 503, p T, F/3, senza rendita.*

Catasto Fabbricati, in Spino D'Adda (CR) Via Morandi civico mancante. Fg. 3, particella 565 sub.503, categ. F/3, nessuna consistenza catastale e rendita, in quanto accatastato allo stato rustico in categ. F/3, con elaborato planimetrico. *(All. 001 Visura catastale urbano capannone) (All. 002 Visura catastale storica urbano capannone)*

CONFINI: nessun confine riportato nell'atto di pignoramento.

CRONISTORIA CATASTALE: Nessuna cronistoria catastale riportata nell'atto di pignoramento.

LU.DO S.R.L.sede in CREMA (CR) 01220960197 Proprietà 1/1 dati derivanti da costituzione del 24/09/2007 Pratica n. CR0110155 in atti dal 24/09/2007 costituzione (n. 783.1/2007)

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

[redacted] Proprietà 1/1 **(nulla di diverso dal pignoramento)** il capannone è censito tramite l'elaborato planimetrico CR0022648 del 27.02.2009. Fg. 3, particella 565 sub.503, categ. F/3. *(All. 007Atto Notarile di compravendita)*

STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato non è occupato da nessuno per lo stato in cui si trova; immobile non finito, come già prima anticipato e di conseguenza non usufruibile. Comunque libero

DESCRIZIONE

Per ogni bene ai fabbricati

Il bene pignorato è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato precompresso, realizzato da una struttura portante verticale in pilastri di cemento armato, così pure la struttura

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

portante orizzontale; pareti sempre prefabbricate con pannelli infilati nei pilastri con finitura esterna in ghiaietto bicolore tonalità sul verde e bianco, la copertura con lastre in fibro-cemento, senza amianto, con interposti lucernari in traslucido. La maggior parte del pavimento è ancora in terra, mentre una piccola porzione è pavimentata con alcuni muri che delimitano una stanza e un muro da cielo a terra che divide la larghezza del capannone in due parti. Nessun tipo di impianto mentre il tutto è recintato con la base della recinzione in muratura con installata impennata di metallo con i relativi cancelli carrai e pedonali, faccio presente che in un punto manca un pezzo di cancellata. L'accesso pedonale e carraio si esercitano sul Mapp. 564 (che è un bene comune non censibile a tutti i subalterni del Mapp. 565) allo stato di fatto è una strada privata dotata di sbarra elettrificata per l'accesso a tale area. *(All. 010 :Atti concessori)*. Nei sopralluoghi ho eseguito il rilievo in pianta dell'immobile *(All. 009: planimetria capannone)*

STATO MANUTENTIVO: Sufficiente, in molte zone ci sono perdite dal tetto dovute alla mancanza di traslucido nella zona dei lucernari, vedi foto dal drone, il tetto andrà sistemato nella sua globalità.
EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Anno di costruzione dal 2005 al 2007. Il bene pignorato è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato precompresso, realizzato da una struttura portante verticale in pilastri di cemento armato, così pure la struttura portante orizzontale; pareti sempre prefabbricate con pannelli infilati nei pilastri con finitura esterna in ghiaietto bicolore tonalità sul verde e bianco, la copertura con lastre in fibro-cemento senza amianto con interposti lucernari in traslucido. La maggior parte del pavimento è ancora in terra, mentre una piccola porzione è pavimentata con alcuni muri che delimitano una stanza e un muro da cielo a terra che divide la larghezza del capannone in due parti. Nessun tipo di impianto; mentre il tutto è recintato con la base della recinzione in muratura con installata impennata di metallo con i relativi cancelli carrai e pedonali, faccio presente che in un punto manca un pezzo di cancellata. L'accesso pedonale e carraio si esercitano sul Mapp. 564 (che è un bene comune non censibile a tutti i subalterni del Mapp. 565) allo stato di fatto è una strada privata dotata di sbarra elettrificata per l'accesso a tale area.

CONTESTO URBANO: Zona industriale artigianale, che confina con una zona residenziale periferica del Comune di Spino D'Adda.
CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT vigente il bene oggetto di pignoramento è in inserito in zona "AMBITO C-D = Piani attuativi in corso di validità" *(all.008: Zonizzazione P.G.T.)*.
REGOLARITA' CATASTALE: SI in quanto con l'elaborato planimetrico non si disegnano i muri interni, anche se qualche muro interno esiste già, ma essendo allo stato rustico non si riportano

graficamente nell'elaborato planimetrico. *(001:Visura catastale urbano capannone)-(005: Elaborato planimetrico (scheda))*

REGOLARITA' URBANISTICA: SI in quanto edificio non residenziale come dettato dalle norme del PGT.

REGOLARITA' EDILIZIA: NO in quanto l'immobile non è terminato nelle rifiniture di conseguenza chi lo acquisterà per terminarlo dovrà ripresentare i progetti di finitura, calcolare nuovamente gli oneri detraendo quelli già pagati in fase di progetto e di lottizzazione.

(all. 010: Atti concessori)

D.I.A. in alternativa al permesso di costruire P.E. 89/2005 Prot. 18626 del 09/12/2005;

D.I.A. P.E. 22/2007 Prot. 3799 del 08/03/2007;

D.I.A. Lottizzazione P.E. 39/2007 Prot. 6115 del 18/04/2007;

D.I.A. P.E. 118/2007 Prot. 16056 del 05/11/2007

Per la parte pignorata, nessuna agibilità, opera non terminata.

REGOLARITA' CATASTALE

Dopo aver eseguito il rilievo del capannone oggetto di pignoramento ho confrontato la realtà con l'elaborato planimetrico, dove non si disegnano i muri interni, anche se qualche muro interno esiste già, ma dato che l'immobile è allo stato rustico, i muri, non si riportano graficamente nell'elaborato planimetrico. Di conseguenza dichiaro la conformità catastale *(001:Visura catastale urbano capannone)-(005: Elaborato planimetrico (scheda))*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il capannone è stato costruito con regolari permessi sopra riportati, alcune parti sono state finite e vendute a ragioni di terzi; mentre la parte pignorata di proprietà della LU.DO S.r.l. è rimasta di fatto costruita allo stato rustico nella sua ossatura e copertura. Di conseguenza posso dichiarare la conformità Urbanistica e non edilizia a causa di alcuni muri eseguiti e mai finiti, di cui consiglio la demolizione.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Nessuna opera abusiva, dato che il capannone è allo stato rustico, per quei pochi muri interni che sono stati eseguiti, consiglio la demolizione in quanto sarebbe anti economico condonarli dato che non si sa al momento che tipo di destinazione potrà avere l'immobile; la spesa per la demolizione sarà detratta dalla stima. *(All. 009: Lotto 1 Planimetria dei locali)*

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Provincia di Cremona

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Spino D'Adda risulta che:

SPINO D'ADDA	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico

SPESE CONDOMINIALI

Nessuna spesa condominiale, non esiste condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

Nessuna presenza di rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessita prestazione energetica in quanto l'immobile è allo stato rustico, in categoria catastale F3 e quindi privo di ogni impianto.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della **"Stima Analitica comparativa"** con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all'immobile oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.

Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, sperimentali, con metodologia "Standard europei di valutazione immobiliare", lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA o la capitalizzazione di presunti affitti, ma che per la maggior parte dei casi non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, ristretta e tante volte di scarsa/ordinaria qualità o come in questo caso di **ordinaria** qualità. Nello specifico la formulazione

del presente giudizio di stima è consistito nel **comparare** il bene da estimare con campionario di beni analoghi della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato, ottenuto da mie indagini, archivi personali e comparazioni con la realtà della zona stessa oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'ADE e dalle statistiche pubblicate dai siti Immobiliare.it e Idealista che pubblicano bollettini sugli andamenti di mercato. Altri parametri di cui però bisogna tener conto sono: l'accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e/o cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Spino D'Adda "AMBITO C-D = Piani attuativi in corso di validità". (*all. 008: Zonizzazione P.G.T*). Pertanto il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **Discreto**), la posizione rispetto al centro del comune e rispetto alle vie di comunicazione, qui siamo attaccati alla Paullese, arteria importante, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. la posizione rispetto al centro del comune, qui siamo in zona periferica di Spino D'Adda e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. Il Comune di Spino D'Adda, che conta circa 7.000 abitanti è dotato delle seguenti infrastrutture municipio, farmacia, ambulatorio medico, Chiesa Parrocchiale con oratorio e campi gioco, centro sportivo, campi di calcio, tennis, palestra, negozi di vario genere, tabaccherie, centro diurno per anziani e tanti gruppi sportivi e di volontariato, scuola materna, elementare, media inferiore e una grande industriale. Spino D'Adda dista da Cremona 60 km, dista da Milano 32 Km, dista da Brescia 76 Km, dista da Bergamo 47 Km, dista da Lodi 19 Km.

La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalla planimetria resa dai rilievi eseguiti *(all. 008: Planimetria capannone)*:

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Capannone	Terra	Industriale/artigianale	mq. 5.000	100 %	mq. 5.000,00
Cortili	Terra	Cortili	mq. 1.687	5%	mq. 84,35
CONSISTENZA TOTALE MQ.					**mq. 5.084,35**

Il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, siamo attaccati alla Paullese grande via di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, la distanza del comune di Spino D'Adda rispetto al capoluogo di provincia, le strutture ed i servizi comunali. La presente stima viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate.

Premesso che i prezzi del mercato immobiliare dei capannoni, per il comune di Spino D'Adda rilevato dall'Osservatorio immobiliare Agenzia Delle Entrate, dai prezzi esposti online dalle agenzie tipo Idealista.it, Casa.it, immobiliare.it e da mie indagini di mercato reale, valore di costruzione a nuovo, posso affermare che ha un valore medio prudenziale di **€. 180,00** al mq. per l'immobile in oggetto, visti l'età, lo stato di manutenzione in cui si trova che il tetto ha bisogno di una ricognizione e riparazione nella sua globalità, il fatto che attualmente è allo stato rustico, la destinazione futura d'uso catastale e la destinazione d'uso reale e il fatto che gli immobili non sono occupati. Il valore a superficie ragguagliata unitaria dell'immobile, allo stato in cui si trova nell'anno corrente è pari a **€. 180,00** al mq. che moltiplicato per la superficie ragguagliata di mq. **5.084,35** di cui sopra abbiamo un valore globale di stima di **€ 915.183,00 (novecentoquindicimilacentoottantatre/00);**

Demolizione muro in blocchi di cls compreso trasporto alla discarica autorizzata (19.00X2.40)+(12.30X5.80)X0.20= Mc. 23,39 X € 230,00= 5.379,70 €

Demolizione muro in poroton compreso trasporto alla discarica autorizzata 3.25X0.25X(5.21X5.96)= Mc. 25,23 X € 210,00 = 5.298,30 €

sottraendo le spese di demolizione dei muri parzialmente eseguiti che ammontano ad **€ 10.678,00** otteniamo un valore netto di stima che ammonta ad **€ 904.505,00 (novecentoquattromilacinquecentocinque/00).**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, verificato che l'immobile è libero e disponibile, anche perché è allo stato rustico, e comunque non è occupato, le diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia le caratteristiche e dalle condizione dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze finzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, si propone quale prezzo base d'asta del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Capannone	€. **904.505,00**	15%	€. **768.829,25**

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Nessuna comunione Legale.

FORMAZIONE DI LOTTI

L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, accertata la sua composizione, disposizione logistica e la sua conformazione, dimensione e lo stato in cui si trova, attualmente non può essere suddivisa in lotti, ma attualmente mantenuta nel suo intero.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dell'esecutato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite all'unità immobiliare, del 26 Gennaio 2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 10 Settembre 2025, derivano da:

Atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio Dott. Scali Vincenzo del 20.10.2000 con repertorio 57813, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 25.10.2000 al n°9425. Con il sopramenzionato atto la LU.DO S.r.l. acquistava il Mapp. 87 del F.3 diventato poi Mapp. 501 e attualmente Mapp. 565 sub. 503 sempre del F.3.

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

Esaminati i documenti depositati nel procedimento, le norme tecniche del PGT del comune di Spino D'Adda (CR) relativamente "AMBITO C-D = Piani attuativi in corso di validità". (all. 008: Zonizzazione P.G.T) - non risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro quali vincoli derivanti dalla lottizzazione. Non risultano vincoli di natura condominiale è stata apposta una sbarra elettrificata alla strada di accesso mapp. 564 che è un B.C.N.C. comune a tutti i subalterni del Mapp.

565. Chi si aggiudicherà il bene dovrà interpellare chi ha apposto la sbarra per salvaguardare dagli intrusi le proprietà private, per condividerne le spese.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, sull'unità immobiliare pignorata, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 26 Gennaio 2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Trascrizione del 07/08/2025 - Registro Particolare 10076 Registro Generale 14991, Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 2081 del 08/07/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata all'ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi non ci sono altre formalità da cancellare.

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

****

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività ed imparzialità;
- la versione dei fatti presentata nei documenti è corretta al meglio delle mie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse per il bene stimato;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dove è ubicato il bene pignorato; ha ispezionato di persona la proprietà.

In Fede

Il Perito Estimatore Geom. Antonio Pini

Trigolo lì, 02 Febbraio 2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona
Iscrizione Albo
N. 1155
Geometra
Pini Antonio

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona n° 13
Albo Nazionale CTU n°41
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it