

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 124/2025 R.G.E.**

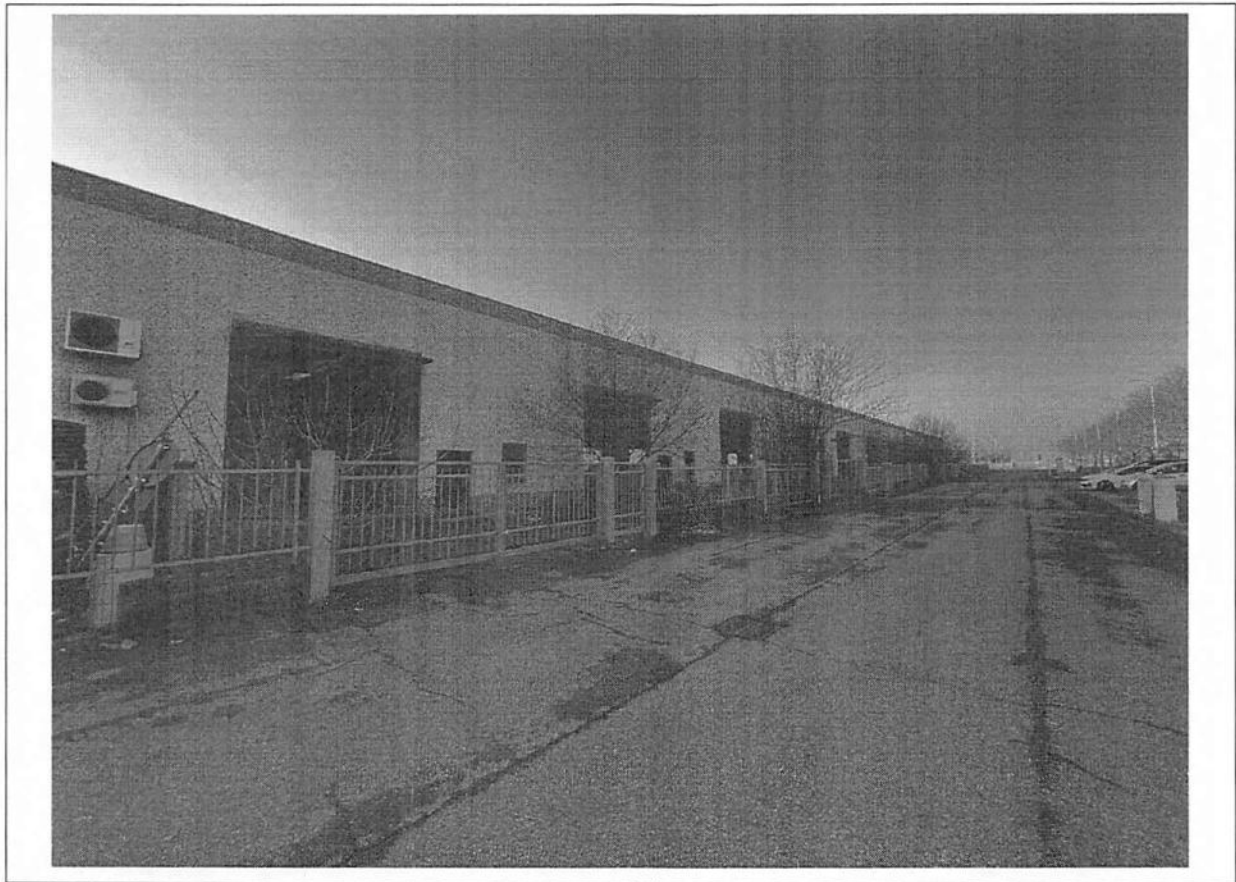
**Giudice: G.O.P. Avv. Dott.ssa Nunzia Corini**

contro



**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](mailto:antonio.lequipe@digicolor.net)  
Pec [antonio.pini@geopec.it](mailto:antonio.pini@geopec.it)



11

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>QUESITO .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>LOTTO UNICO .....</b>  | <b>4</b>  |
| ELENCO ALLEGATI.....  | 17        |
| SCHEMA SINTETICA.....   | 18        |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....  | 18        |
| <b>RELAZIONE DI STIMA .....</b>   | <b>19</b> |
| IDENTIFICAZIONE.....  | 19        |
| STATO DI POSSESSO .....   | 20        |
| DESCRIZIONE .....   | 20        |
| REGOLARITA' CATASTALE.....  | 22        |
| REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....  | 22        |
| OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....  | 22        |
| CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....  | 23        |
| SPESE CONDOMINIALI .....  | 23        |
| PRESENZA DI RIFIUTI .....   | 23        |
| PRESTAZIONE ENERGETICA .....  | 23        |
| VALORE .....  | 23        |
| VALORE IN VENDITA FORZATA.....  | 25        |
| QUOTE INDIVISE .....  | 26        |
| COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....  | 26        |
| FORMAZIONE DI LOTTI.....  | 26        |
| PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....   | 26        |
| FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO<br>DELL'ACQUIRENTE ..... | 26        |
| FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....   | 27        |
| FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....   | 27        |



*[Faint, illegible text in the left column, possibly bleed-through from the reverse side of the page.]*

*[Faint, illegible text in the right column, possibly bleed-through from the reverse side of the page.]*

## 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 inadeguati; 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 redatta 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, 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



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The text notes that without reliable records, it would be difficult to track the flow of funds and identify any irregularities.

2. The second part of the document outlines the various methods used to collect and analyze data. It describes how different types of information are gathered from various sources and how this data is then processed to identify trends and patterns. The text highlights the need for consistent and standardized data collection procedures to ensure the accuracy and reliability of the results.

3. The third part of the document focuses on the analysis of the collected data. It discusses the various statistical techniques and models used to interpret the data and draw meaningful conclusions. The text notes that the analysis should take into account all relevant factors and that the results should be presented in a clear and concise manner that is easy to understand.

4. The fourth part of the document discusses the implications of the findings and the steps that should be taken to address any issues identified. It emphasizes that the results of the analysis should be used to inform decision-making and to guide the development of policies and procedures. The text notes that it is important to regularly review and update the data collection and analysis processes to ensure they remain effective and relevant.

5. The fifth part of the document discusses the challenges associated with data collection and analysis. It notes that there are often many obstacles that can prevent the collection of accurate and complete data, such as limited resources, lack of cooperation from data sources, and the complexity of the data itself. The text also discusses the challenges of analyzing large amounts of data and the need for advanced analytical tools and techniques.

6. The sixth part of the document discusses the future of data collection and analysis. It notes that as technology continues to advance, there will be new opportunities to collect and analyze data more effectively. The text also discusses the need for continued research and development in this field to address the challenges that will arise in the future.

7. The seventh part of the document discusses the importance of transparency and accountability in the data collection and analysis process. It notes that it is essential to clearly document all steps of the process and to make the results of the analysis available to all relevant stakeholders. The text also discusses the need for regular audits and reviews to ensure the integrity and reliability of the data.

8. The eighth part of the document discusses the role of data collection and analysis in the overall financial system. It notes that this process is essential for the identification and prevention of fraud and for the maintenance of the integrity of the financial system. The text also discusses the need for continued investment in this area to ensure the system remains secure and effective.

9. The ninth part of the document discusses the need for collaboration and coordination between different organizations and agencies in the data collection and analysis process. It notes that no single organization has all the resources and expertise needed to effectively collect and analyze data, and that collaboration is essential for success. The text also discusses the need for clear communication and coordination between all parties involved.

10. The tenth part of the document discusses the importance of ongoing monitoring and evaluation of the data collection and analysis process. It notes that it is essential to regularly assess the effectiveness of the process and to make adjustments as needed. The text also discusses the need for regular reporting and communication of the results of the analysis to all relevant stakeholders.

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*

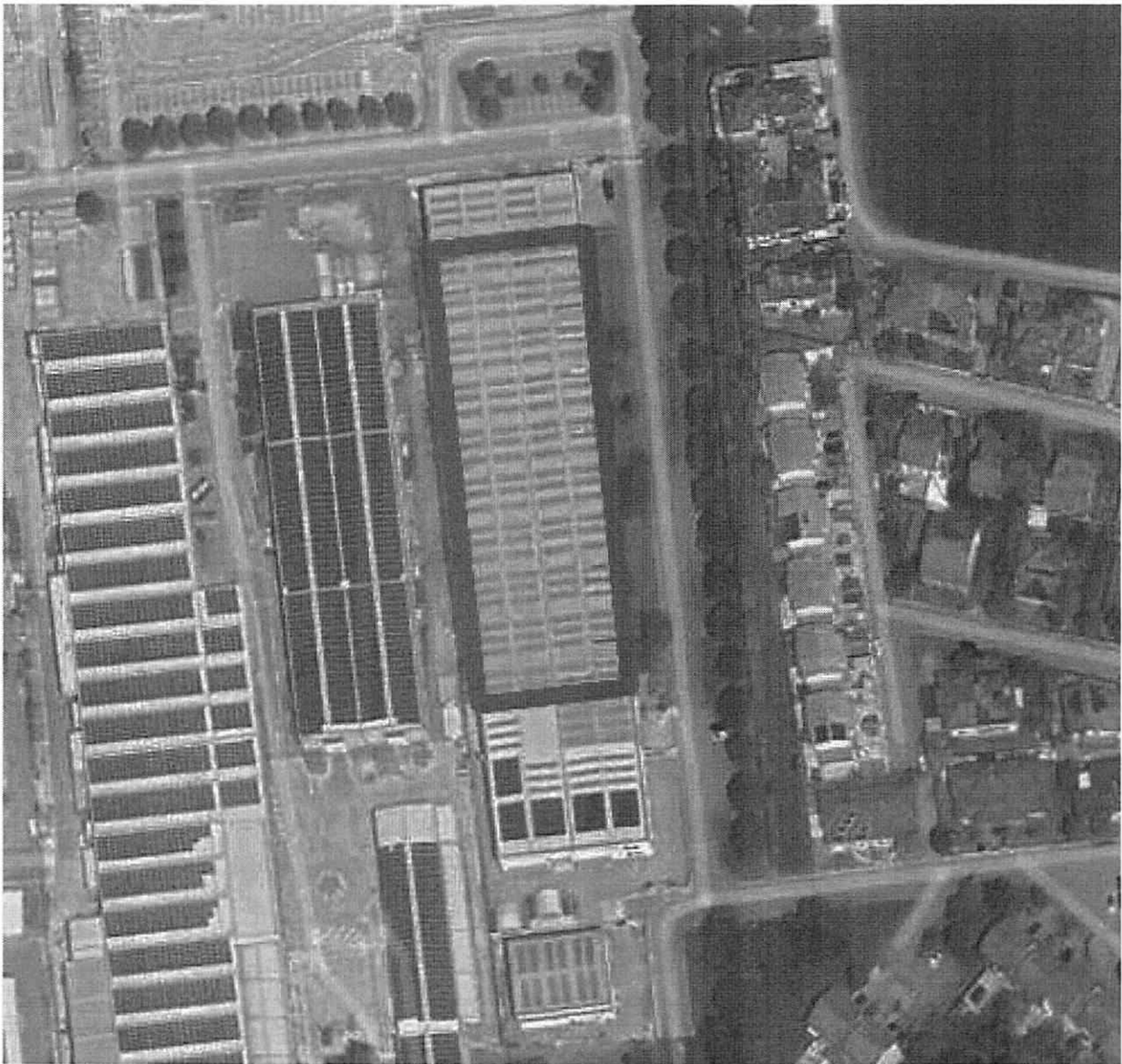
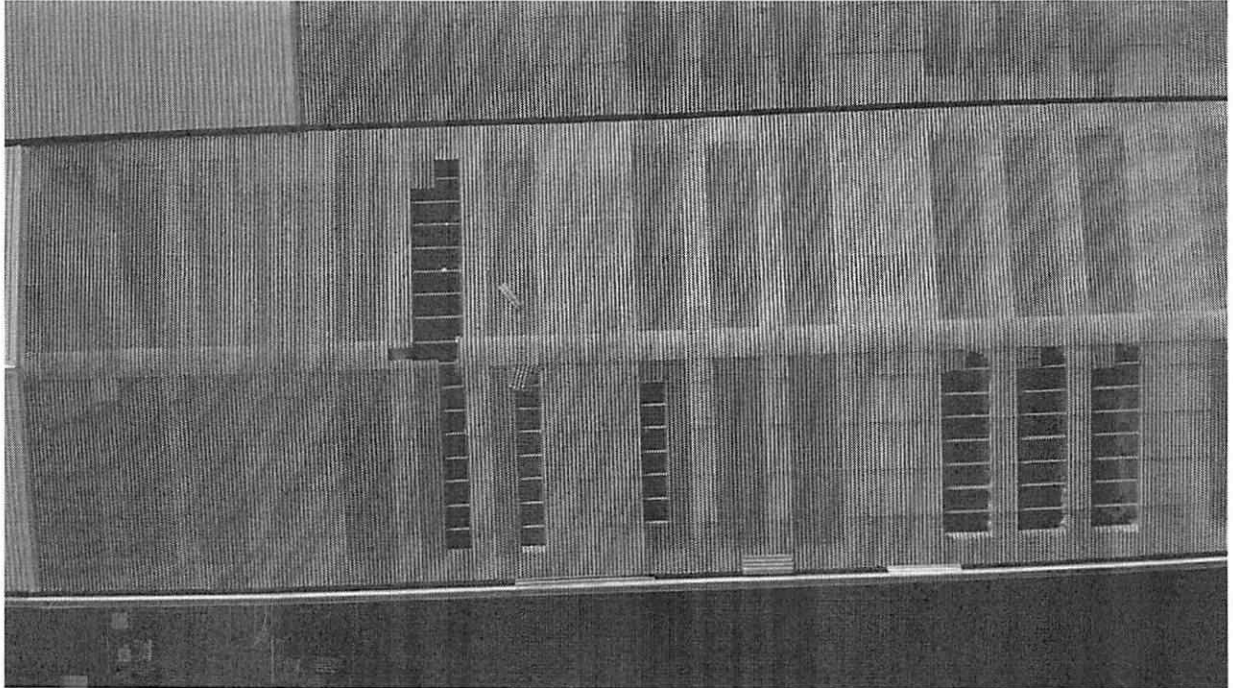
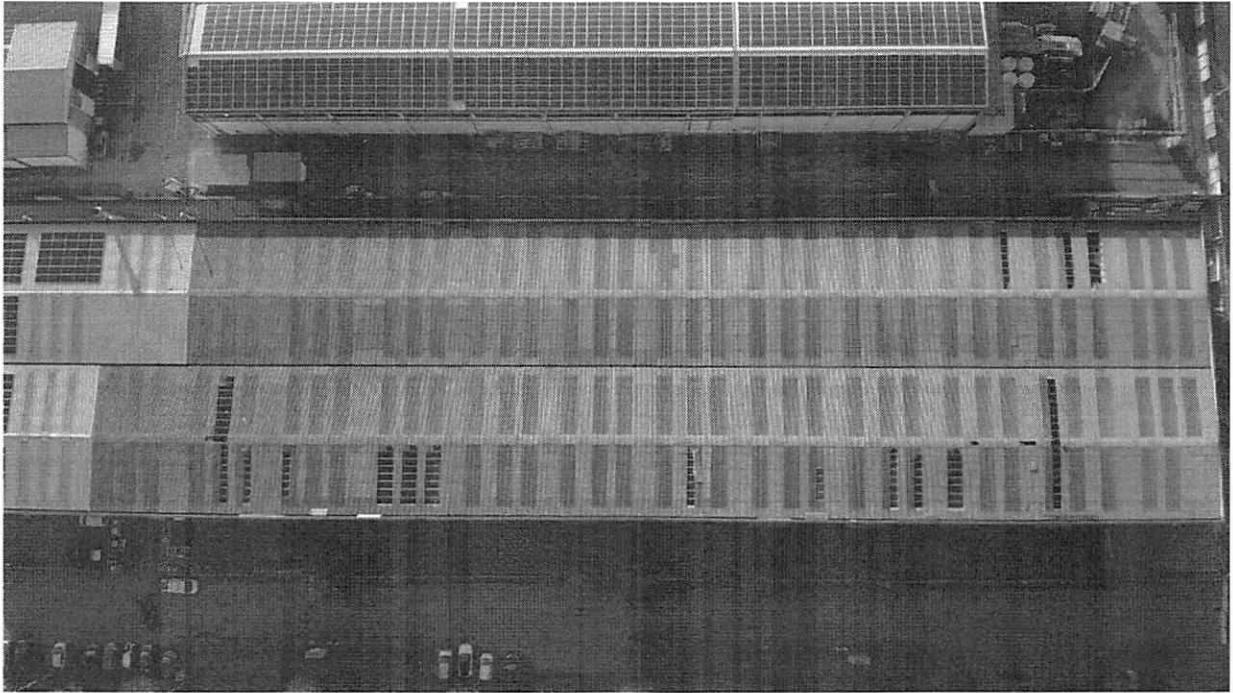
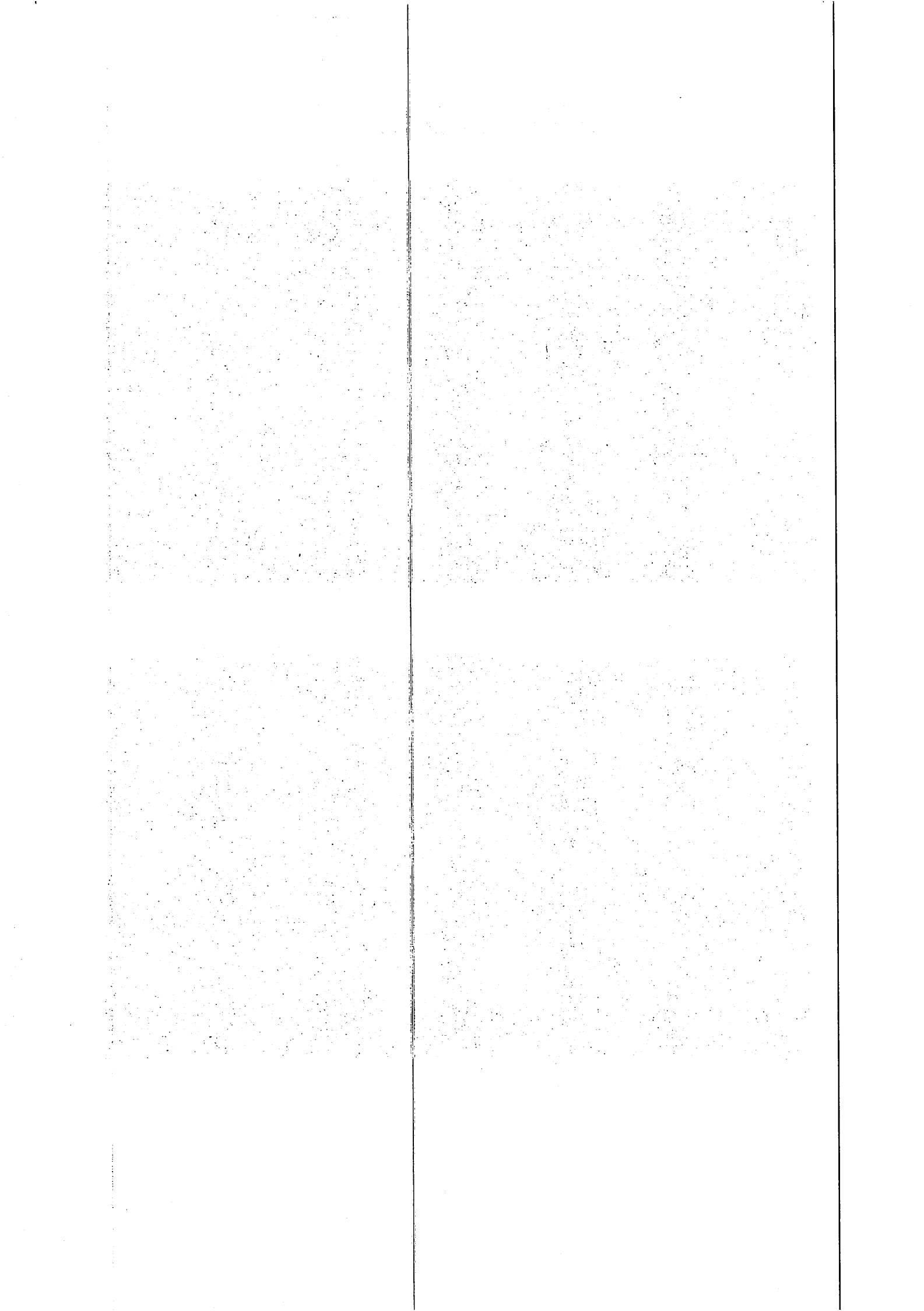
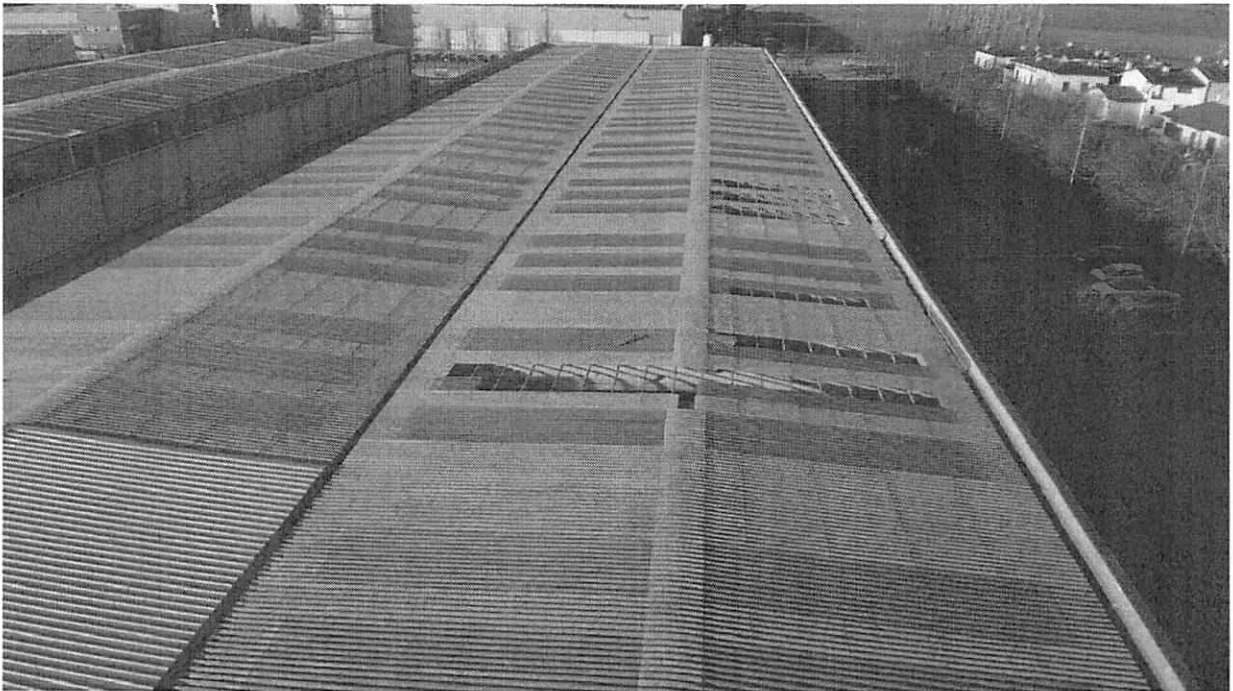
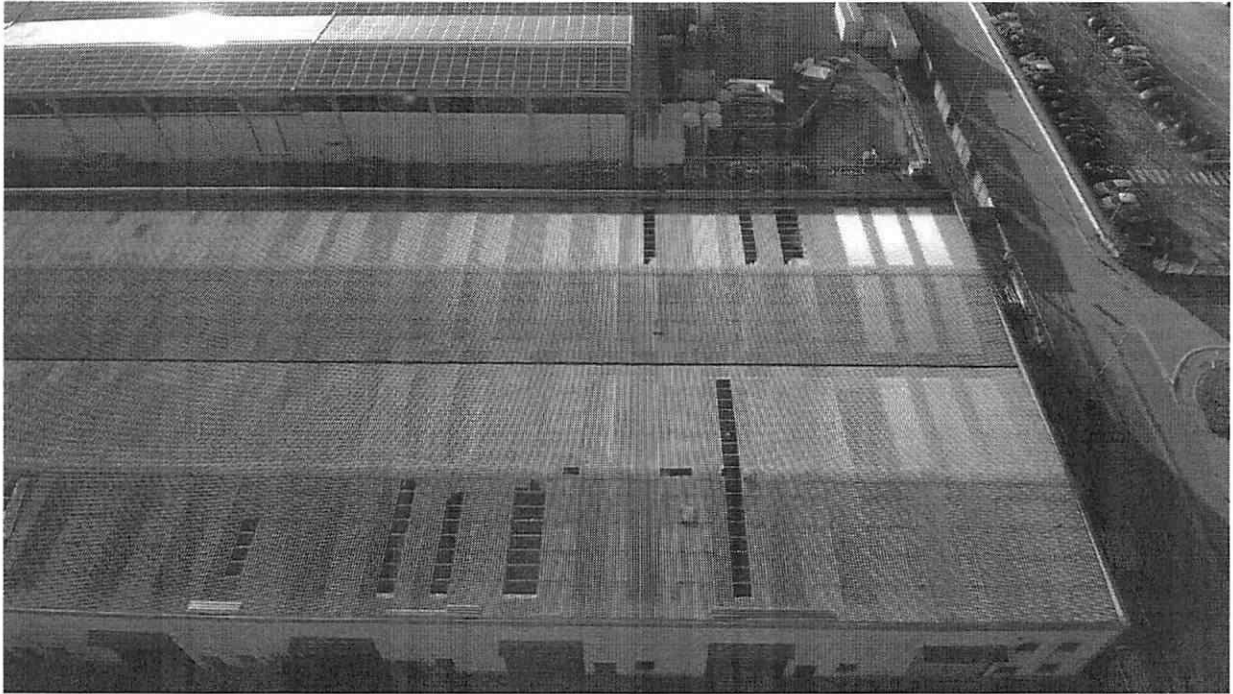
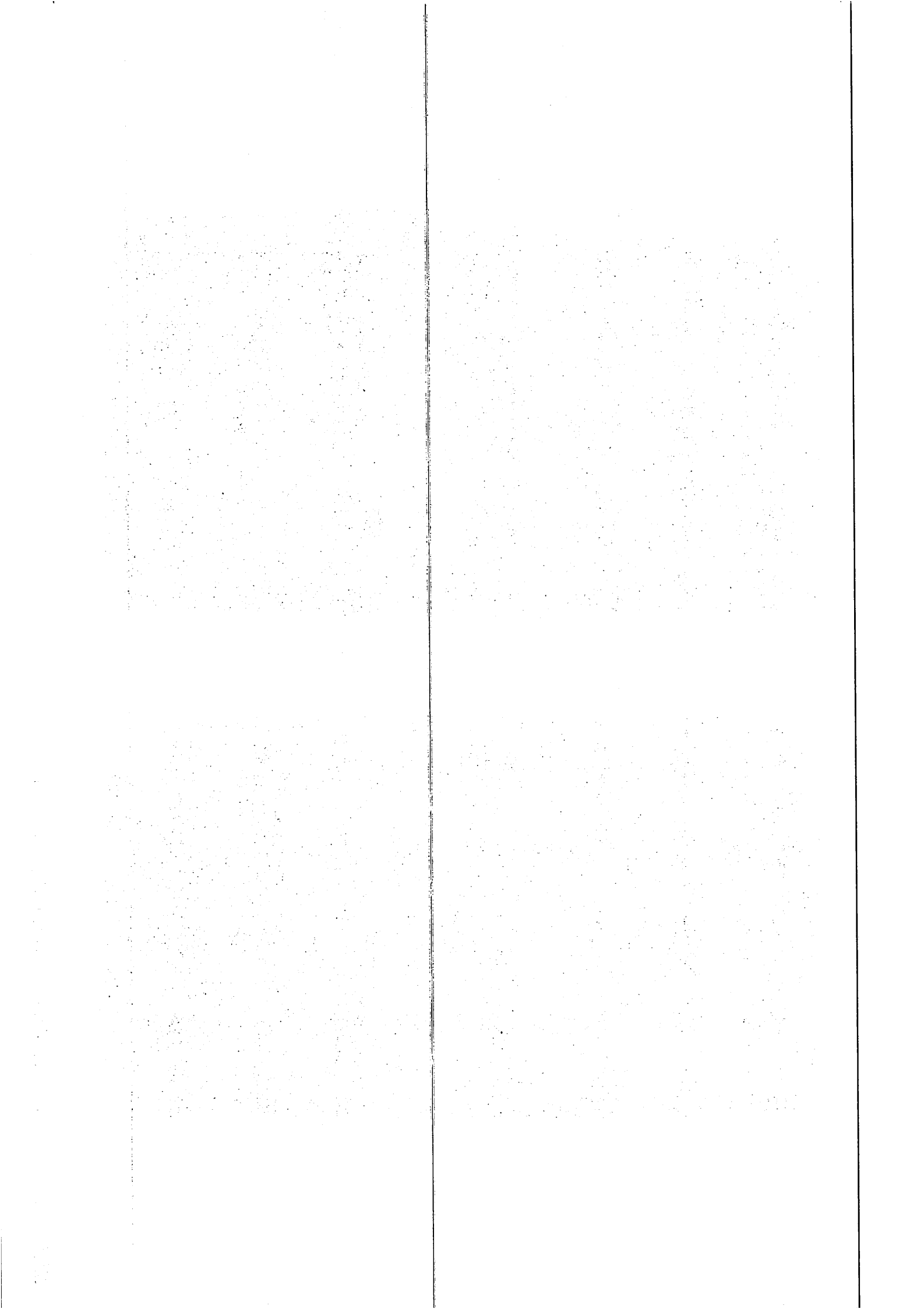


FOTO COL DRONE

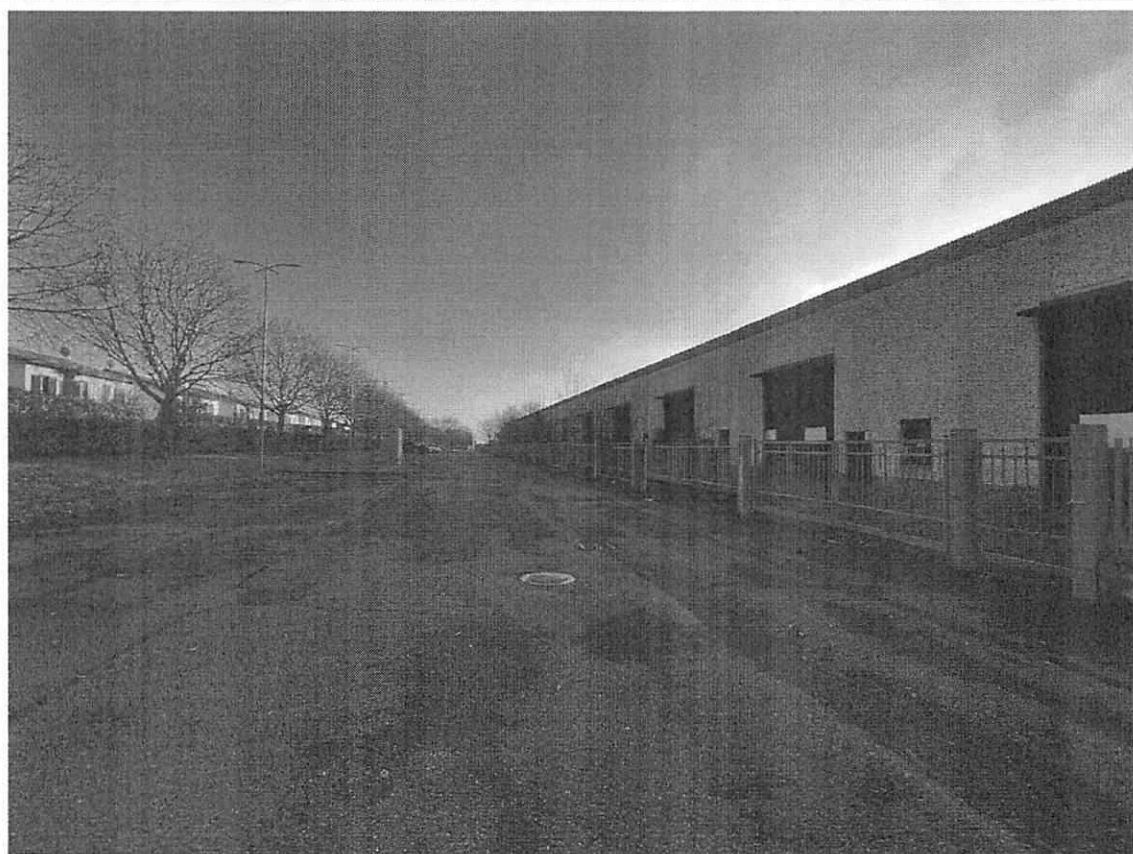
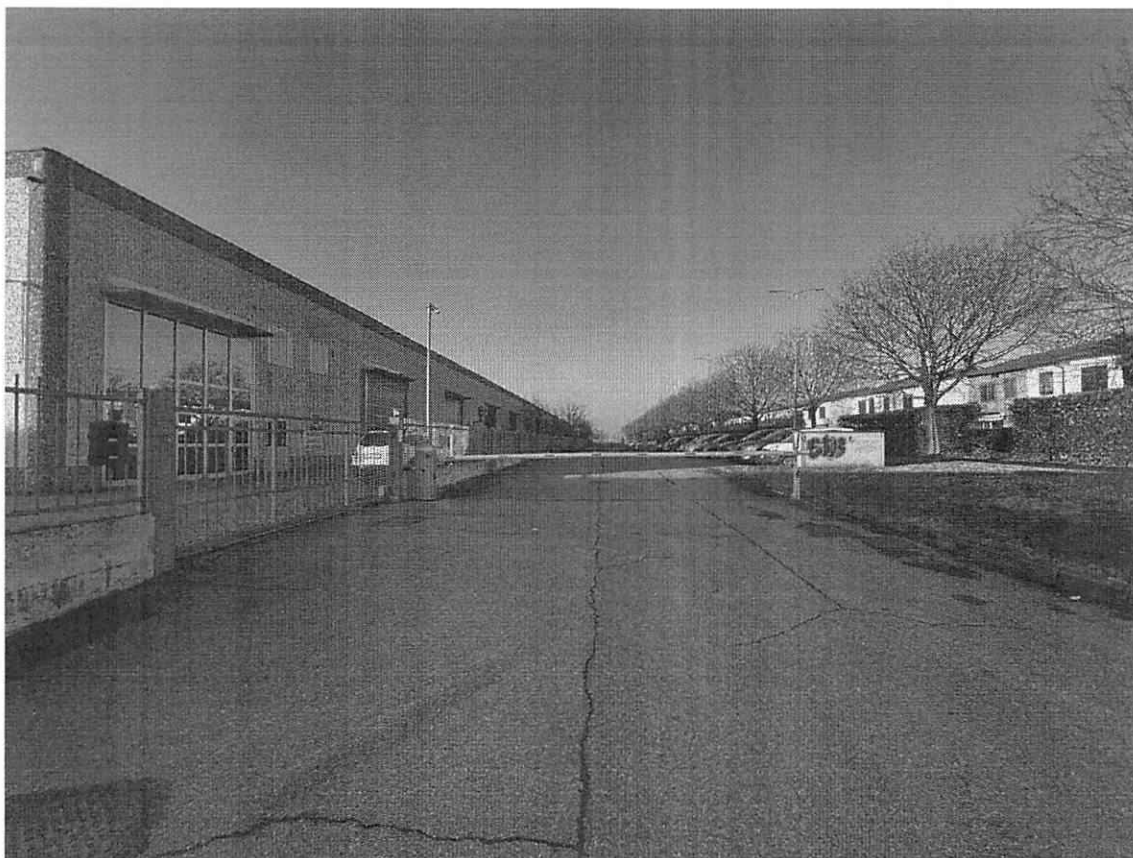


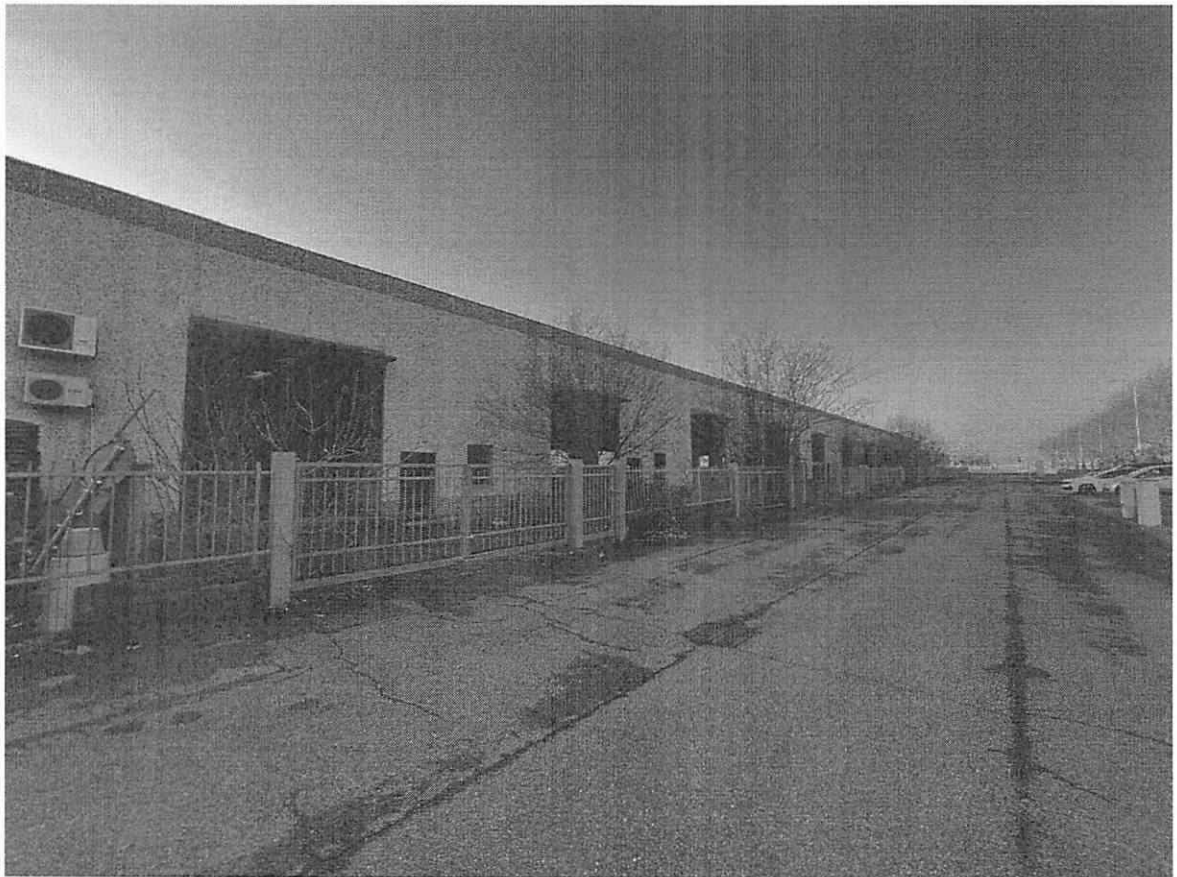
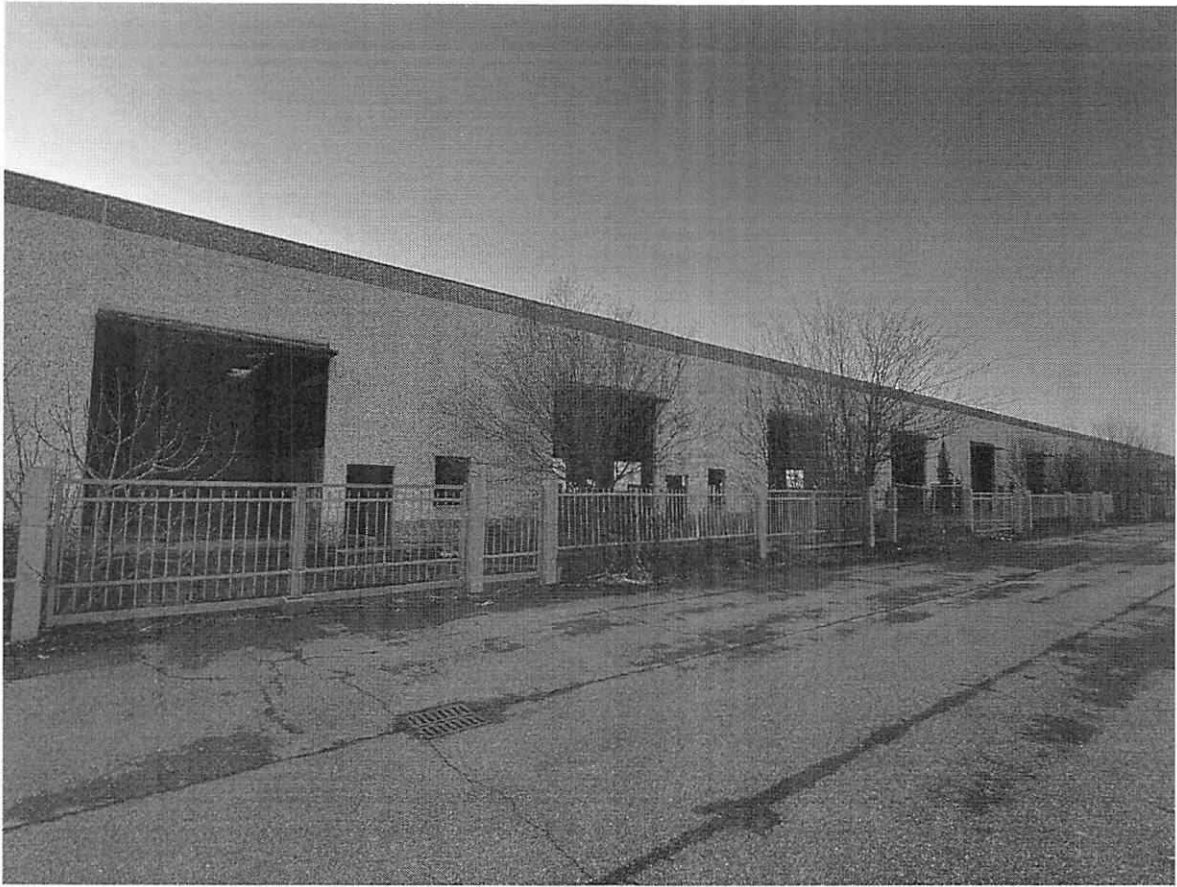


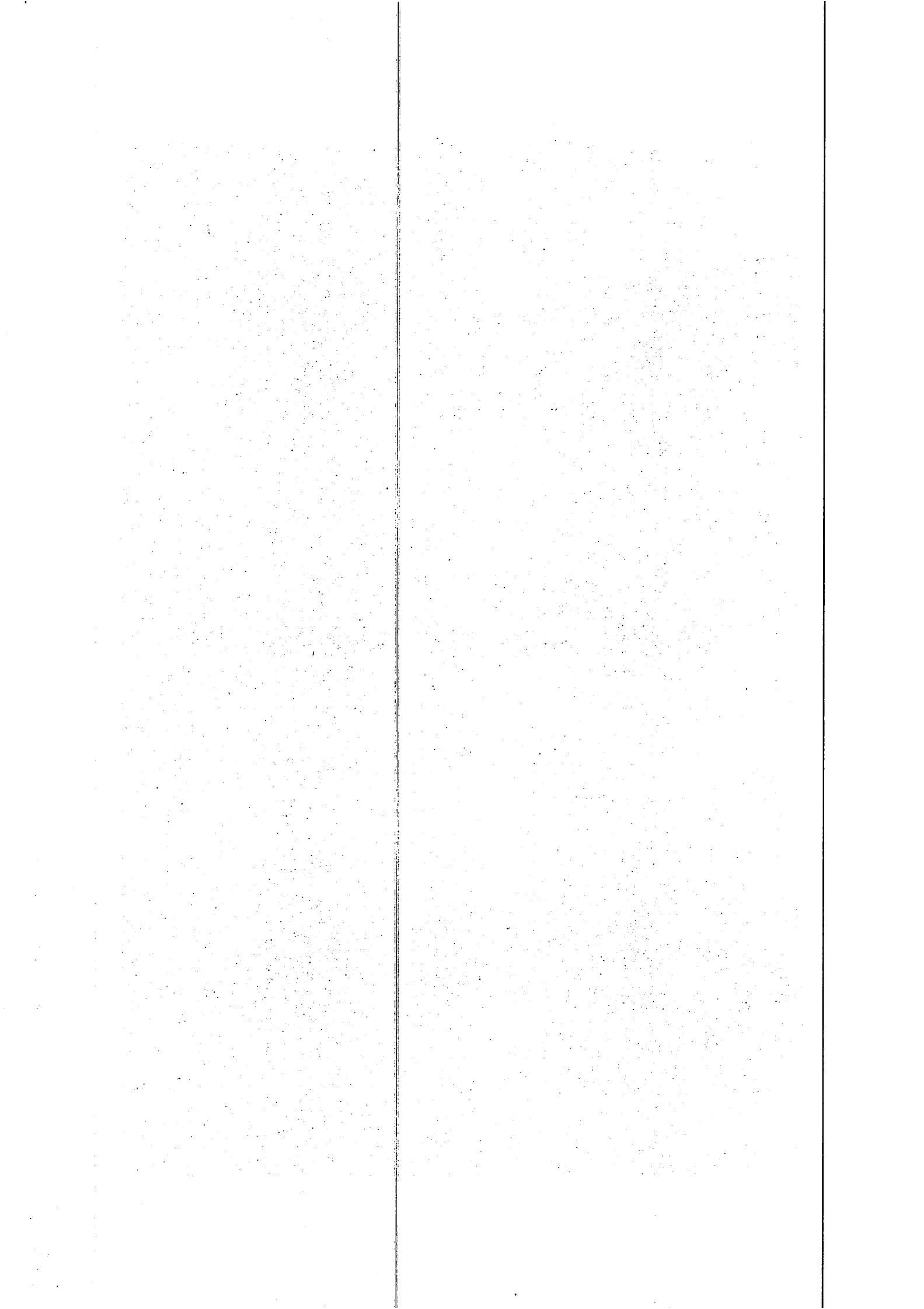


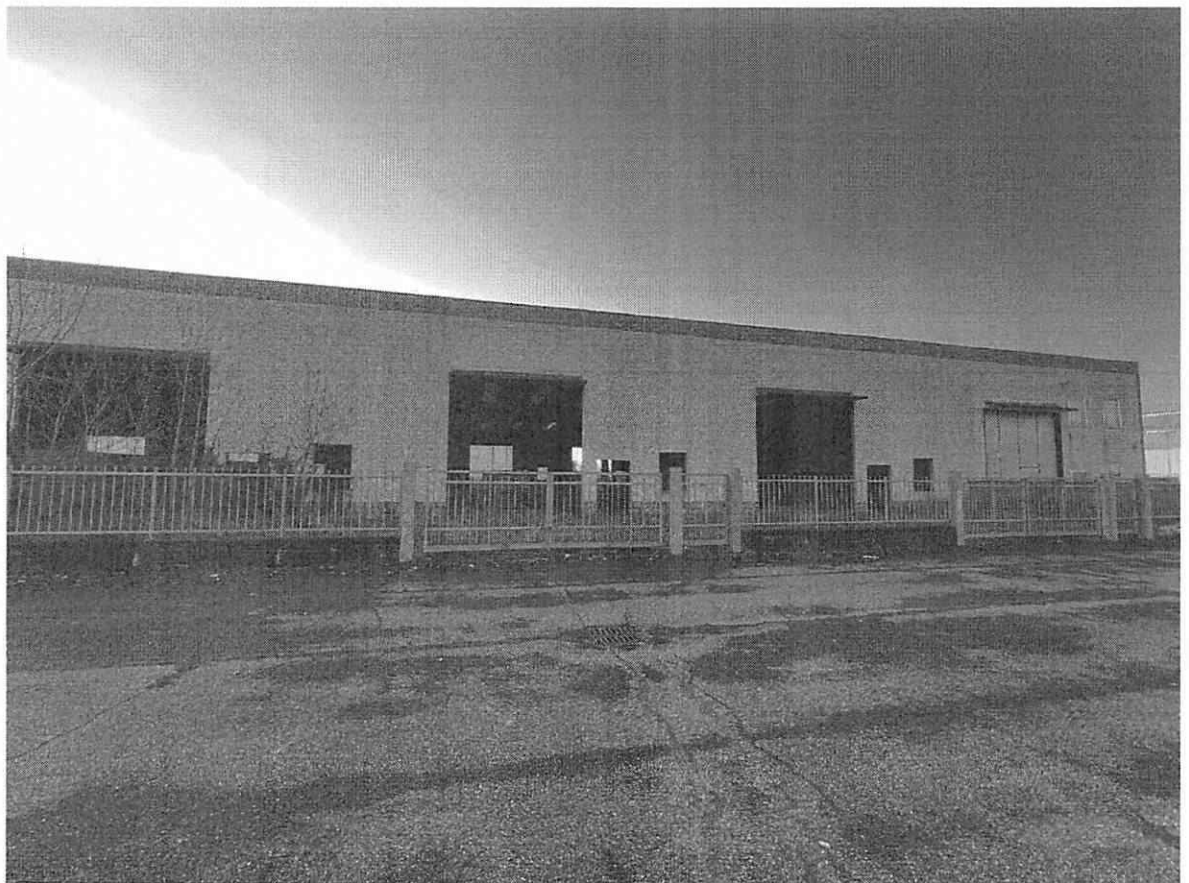


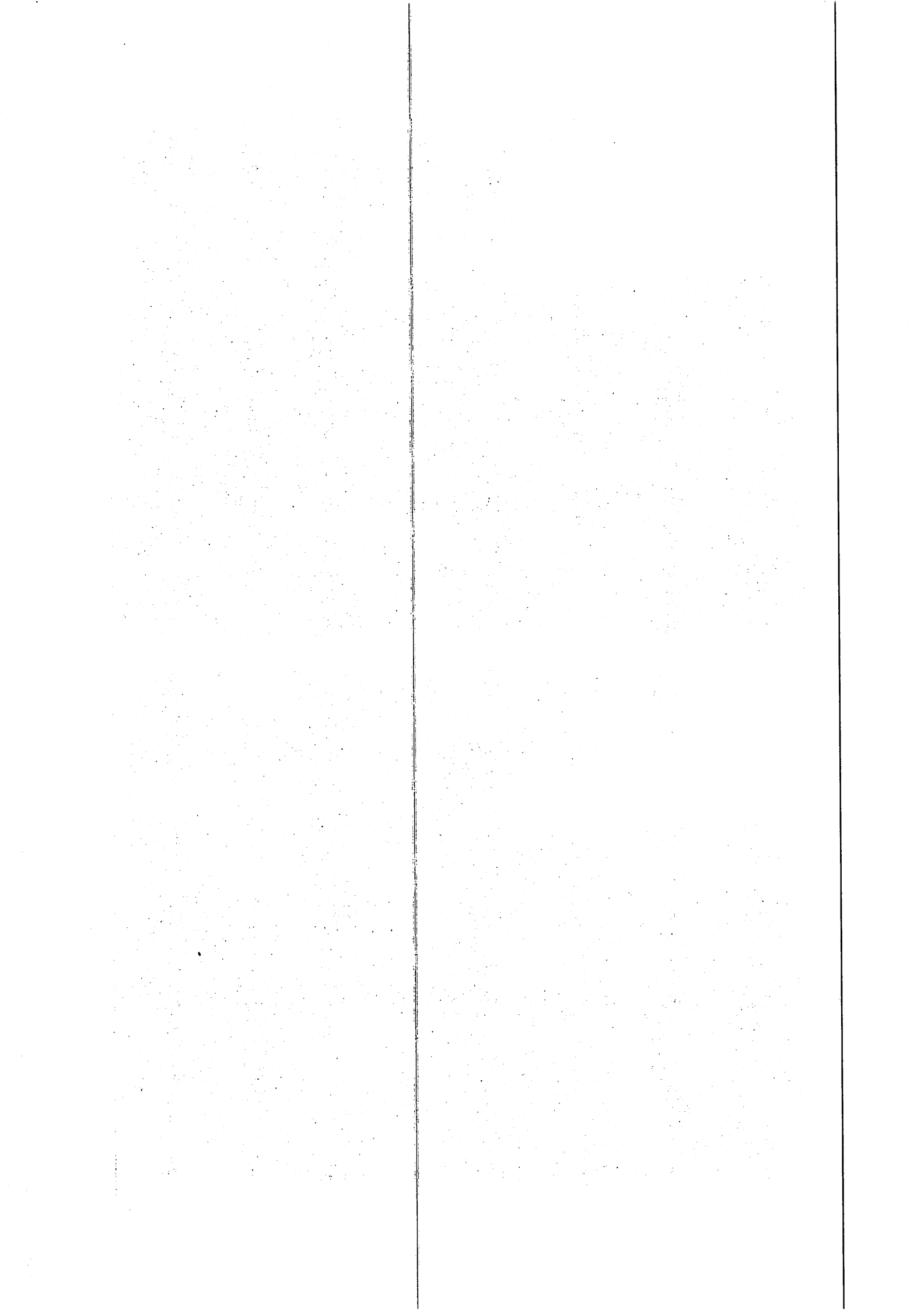
## ESTERNI DEL CAPANNONE



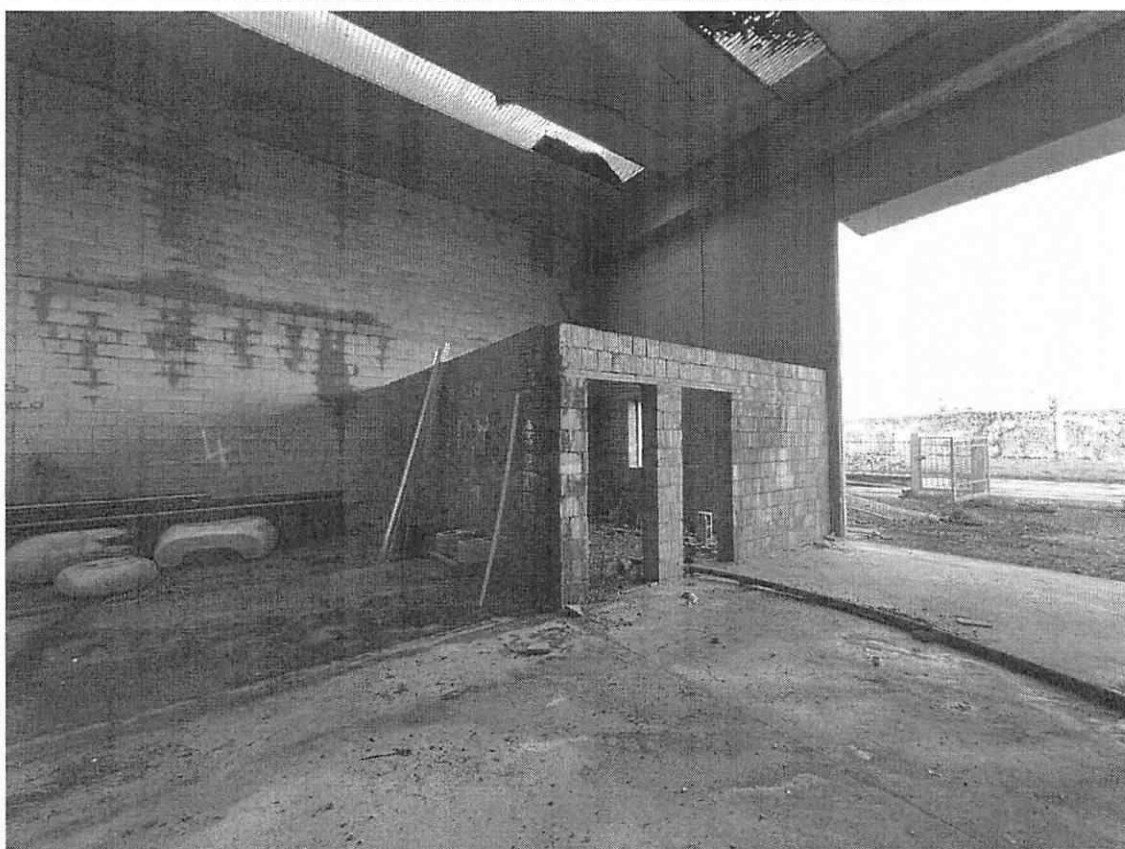


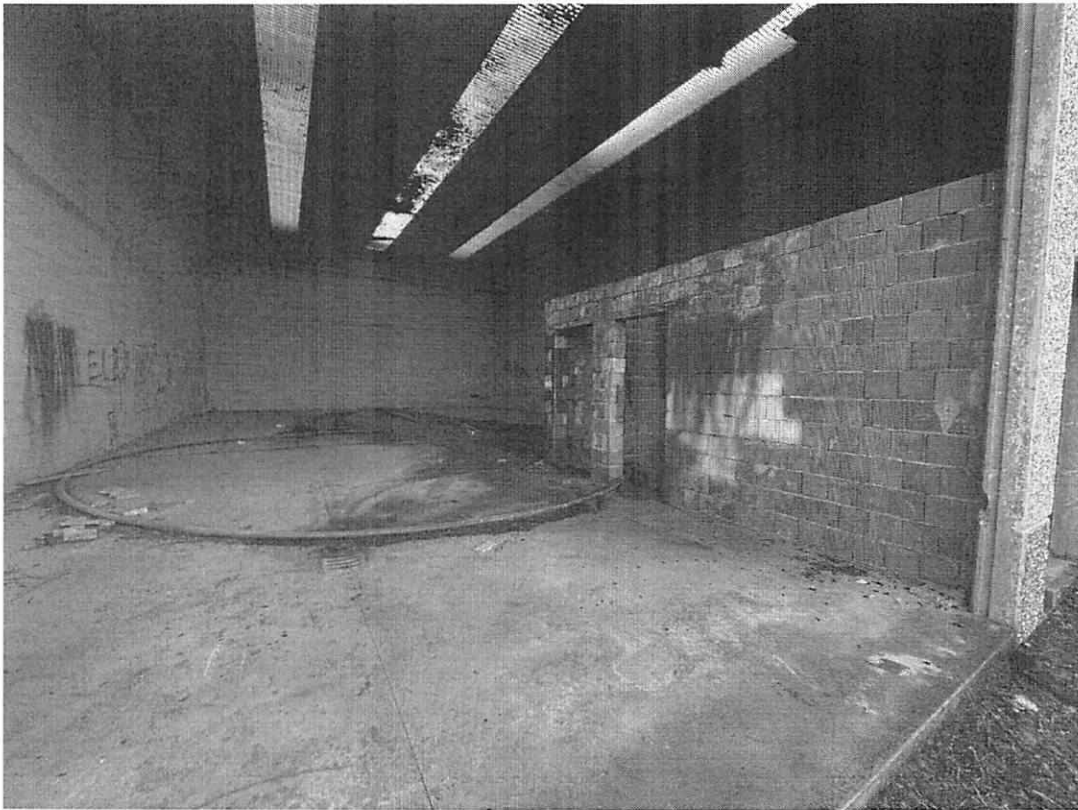


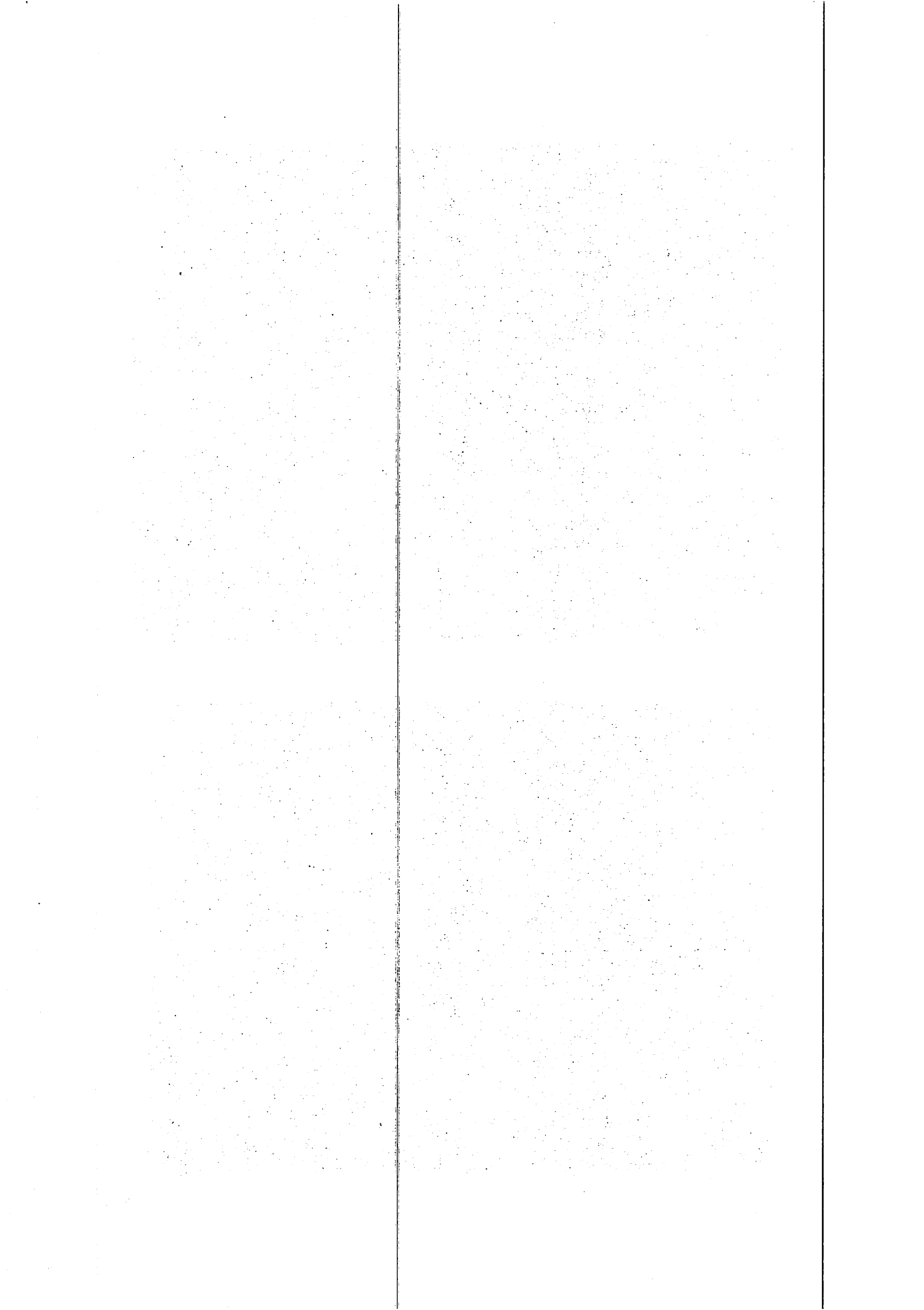


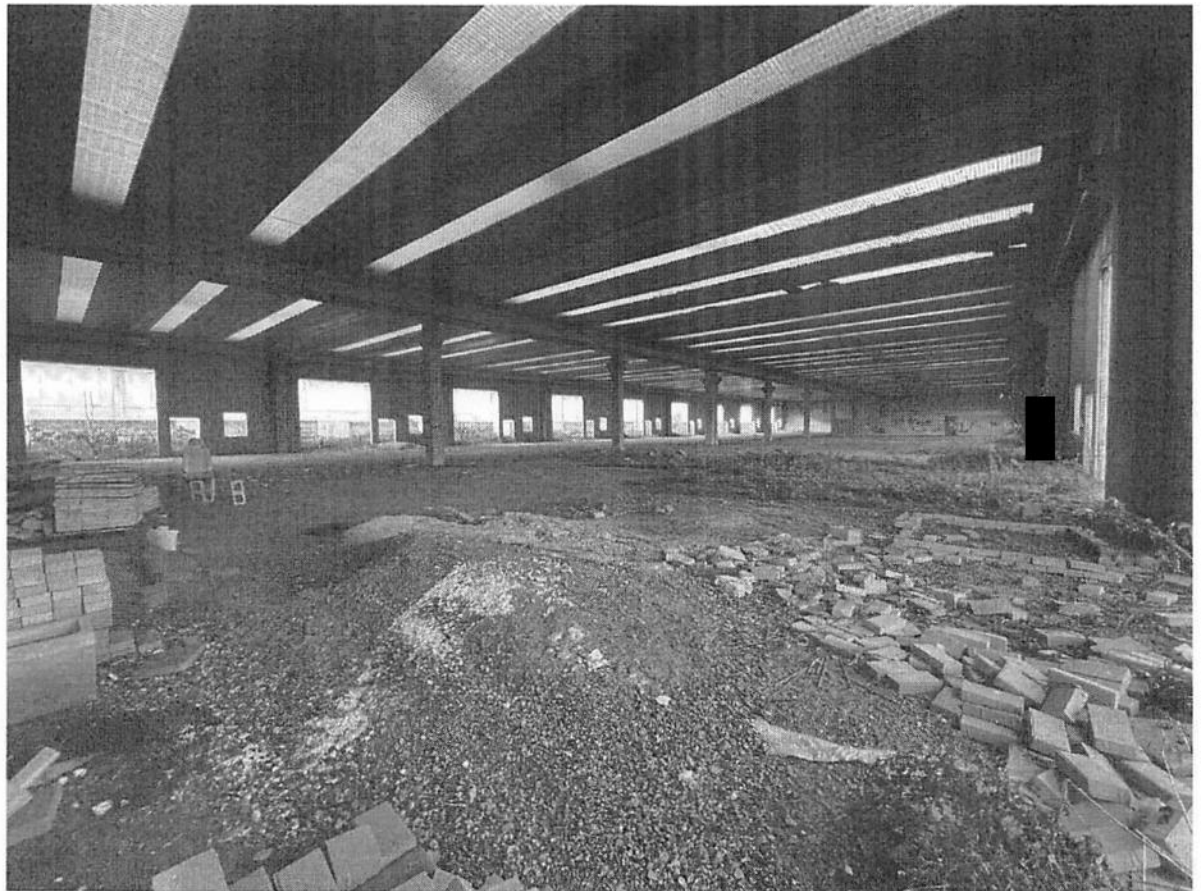
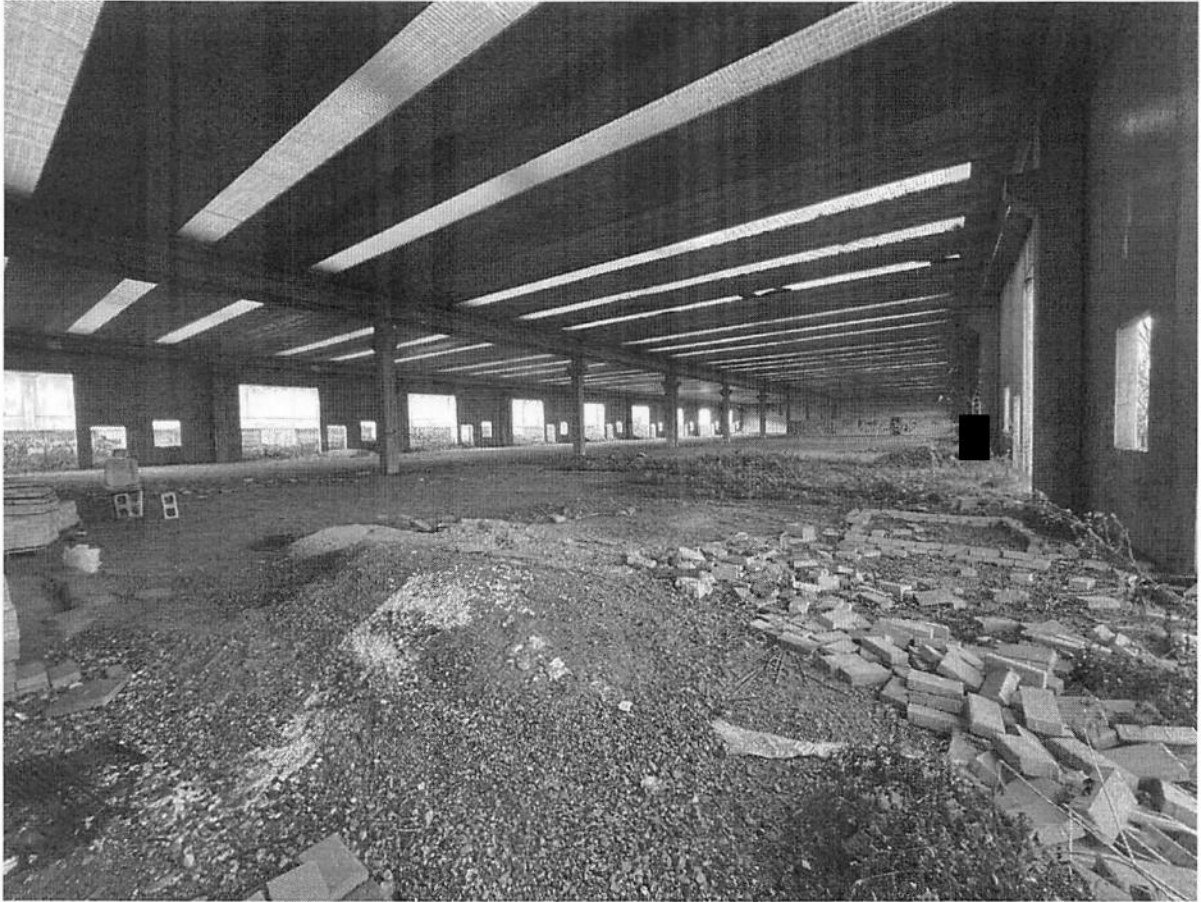


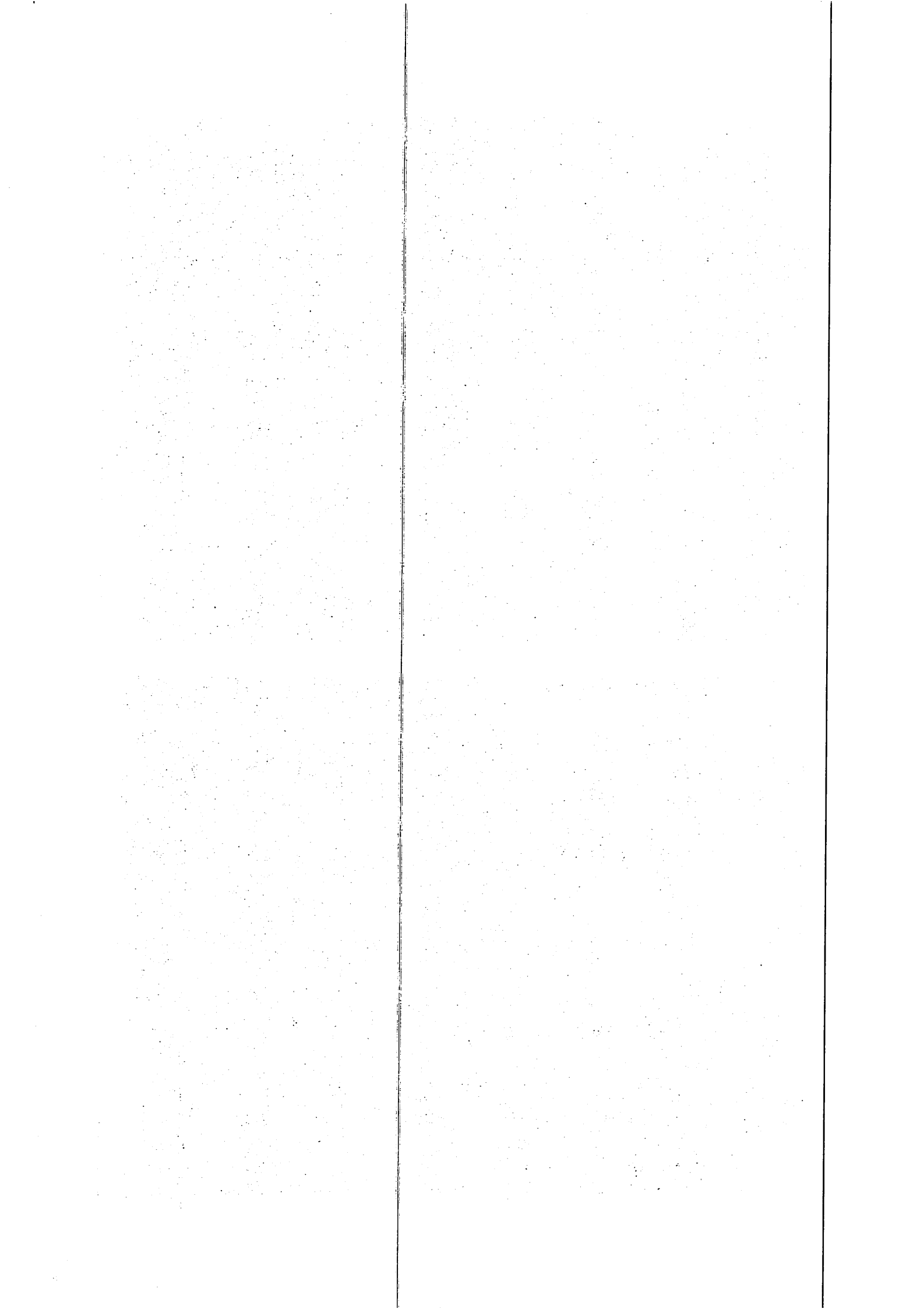
INTERNI DEL CAPANNONE

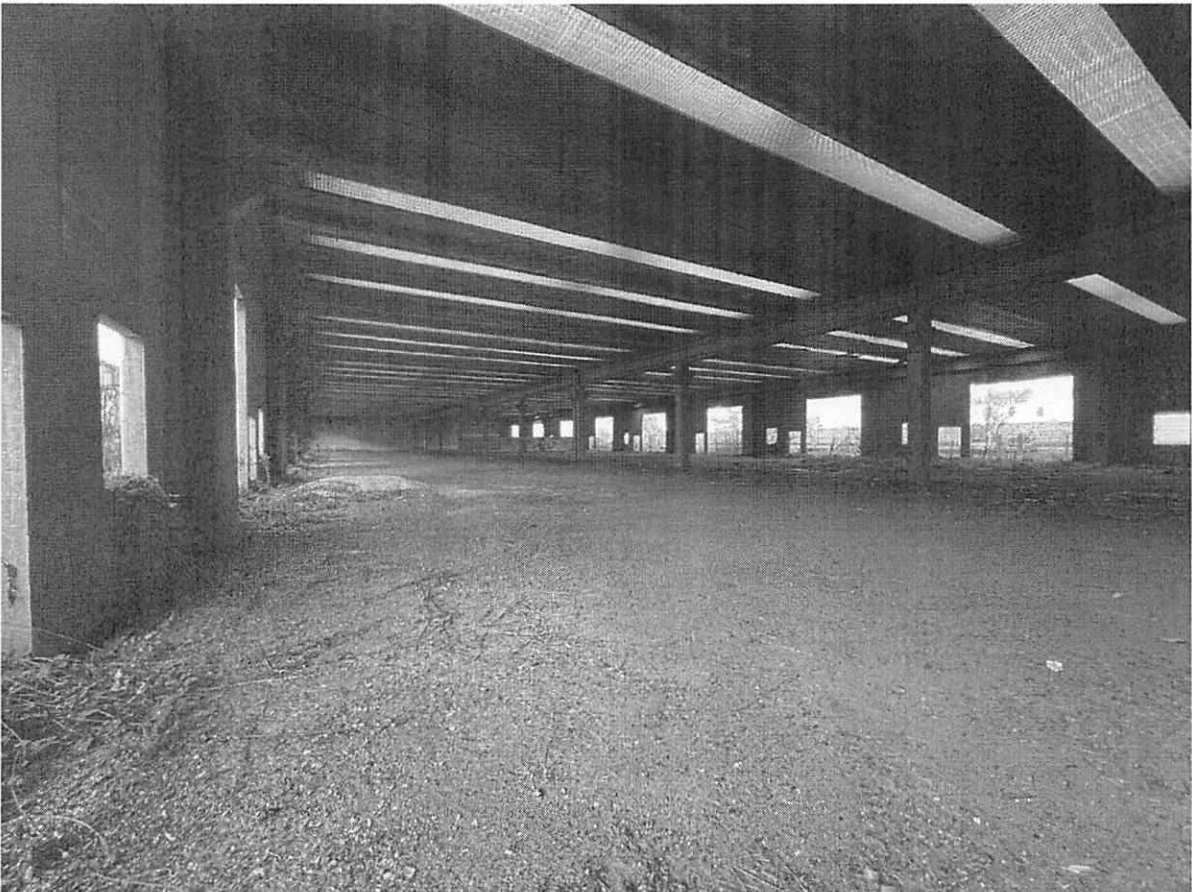


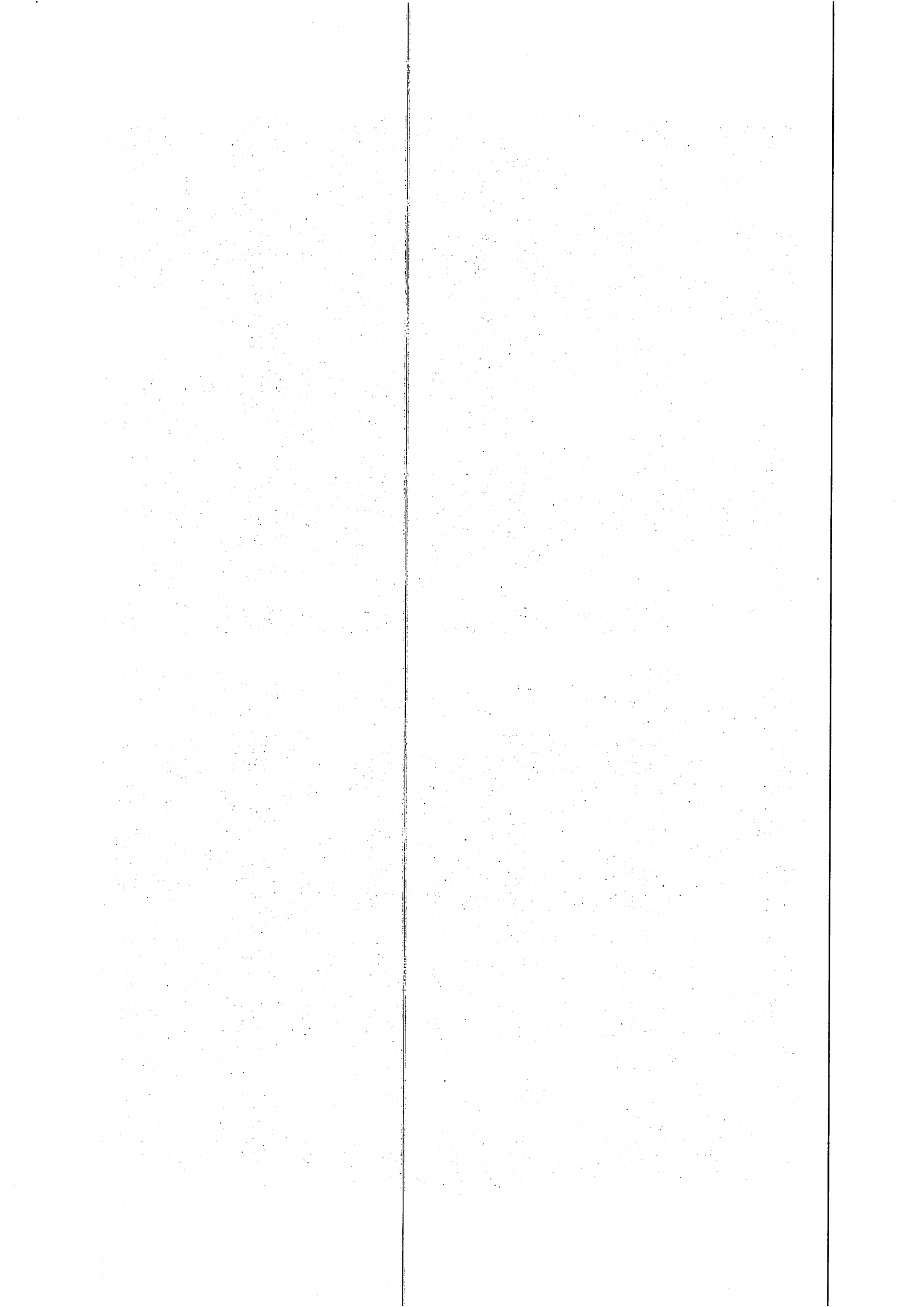


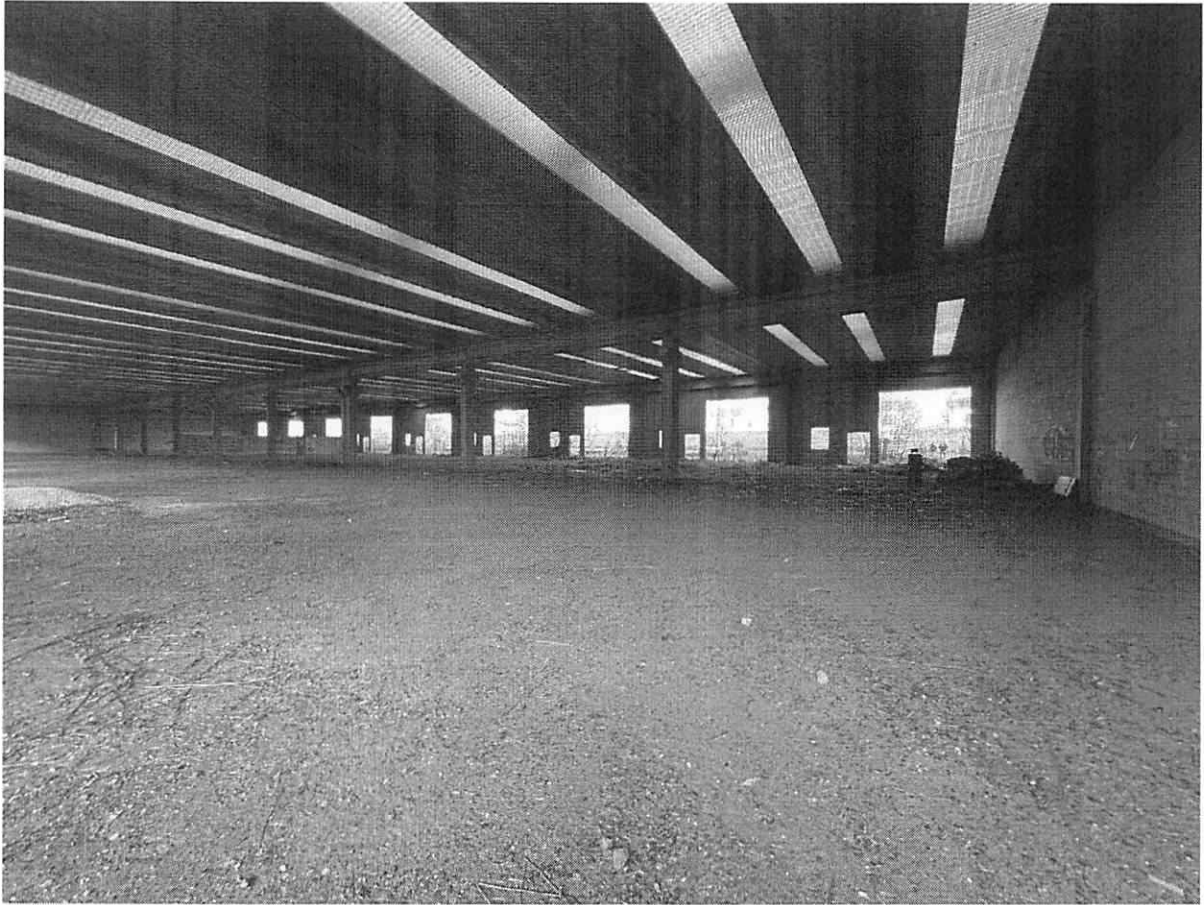




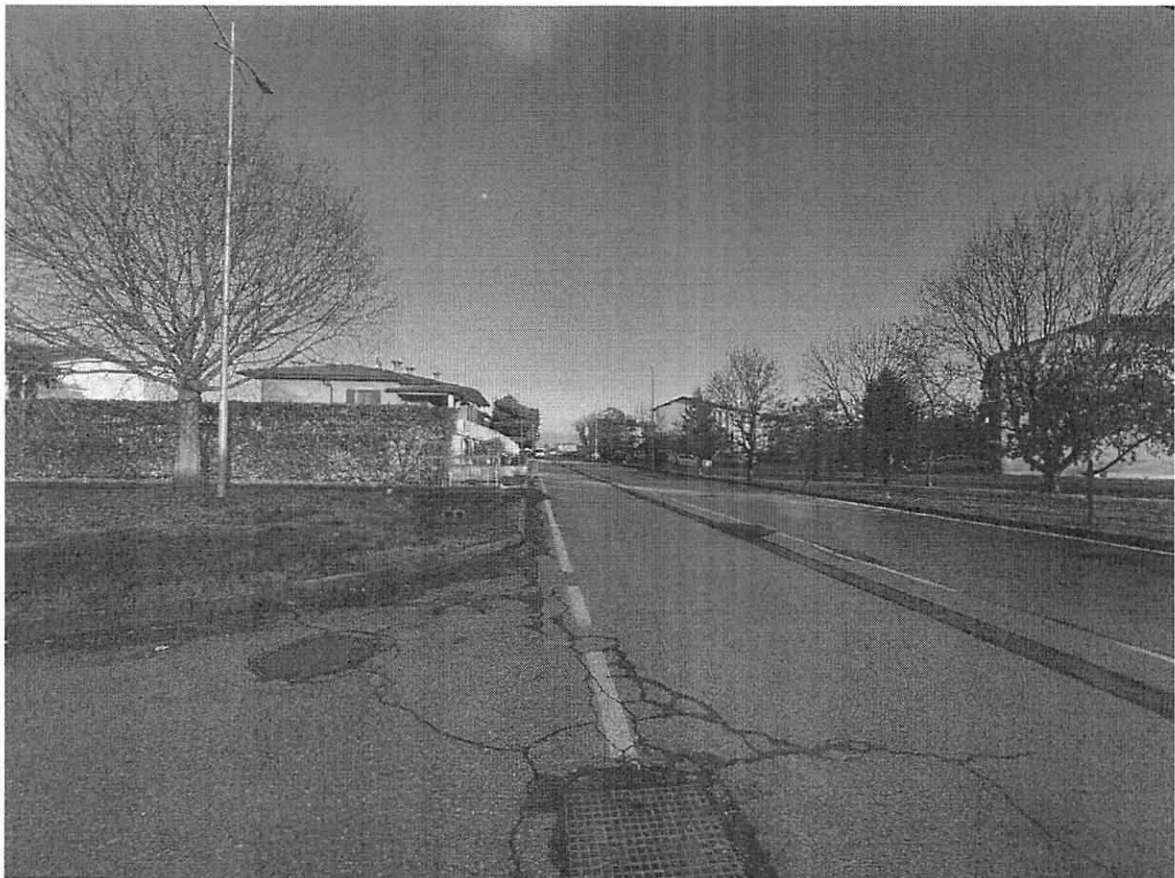


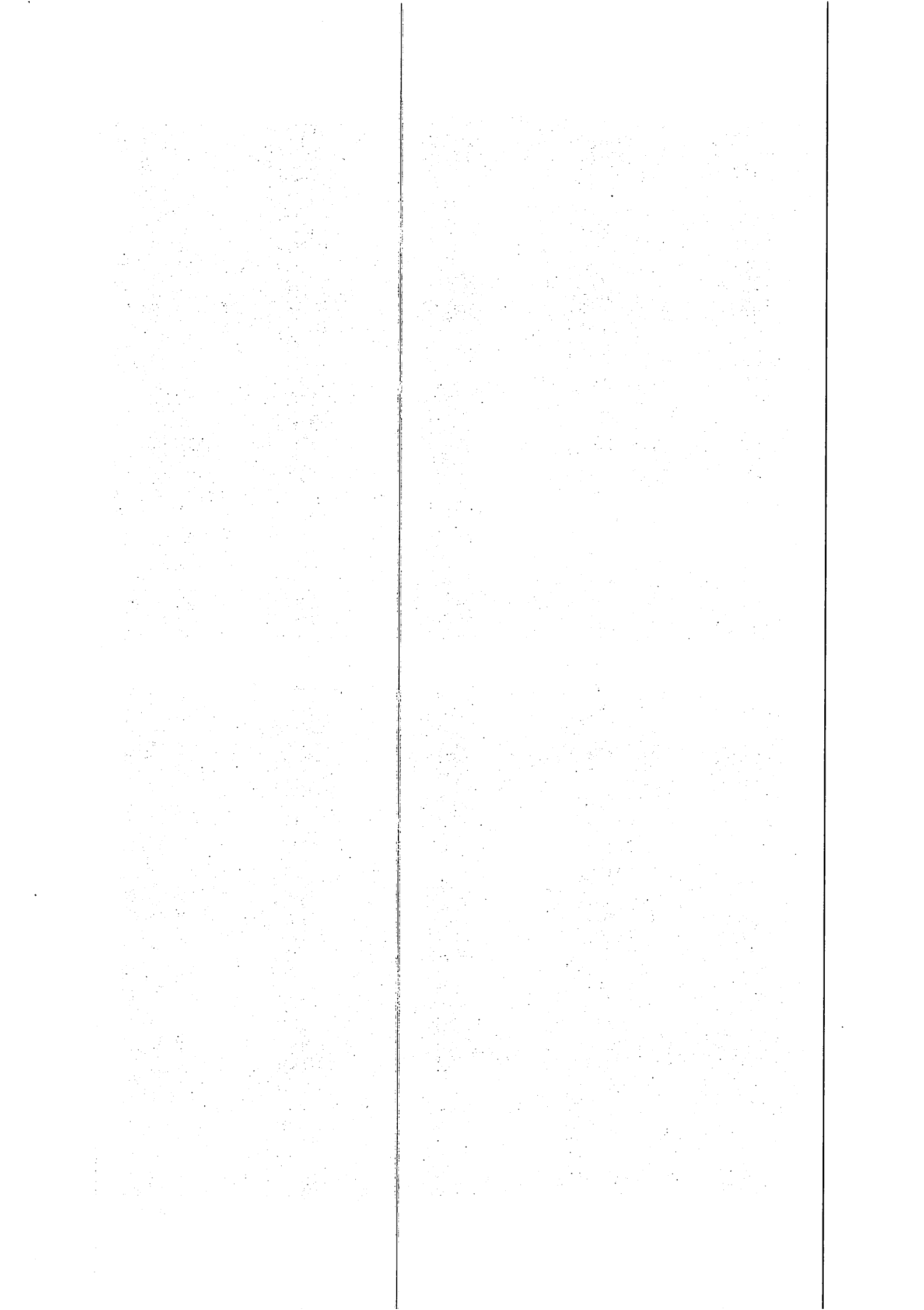


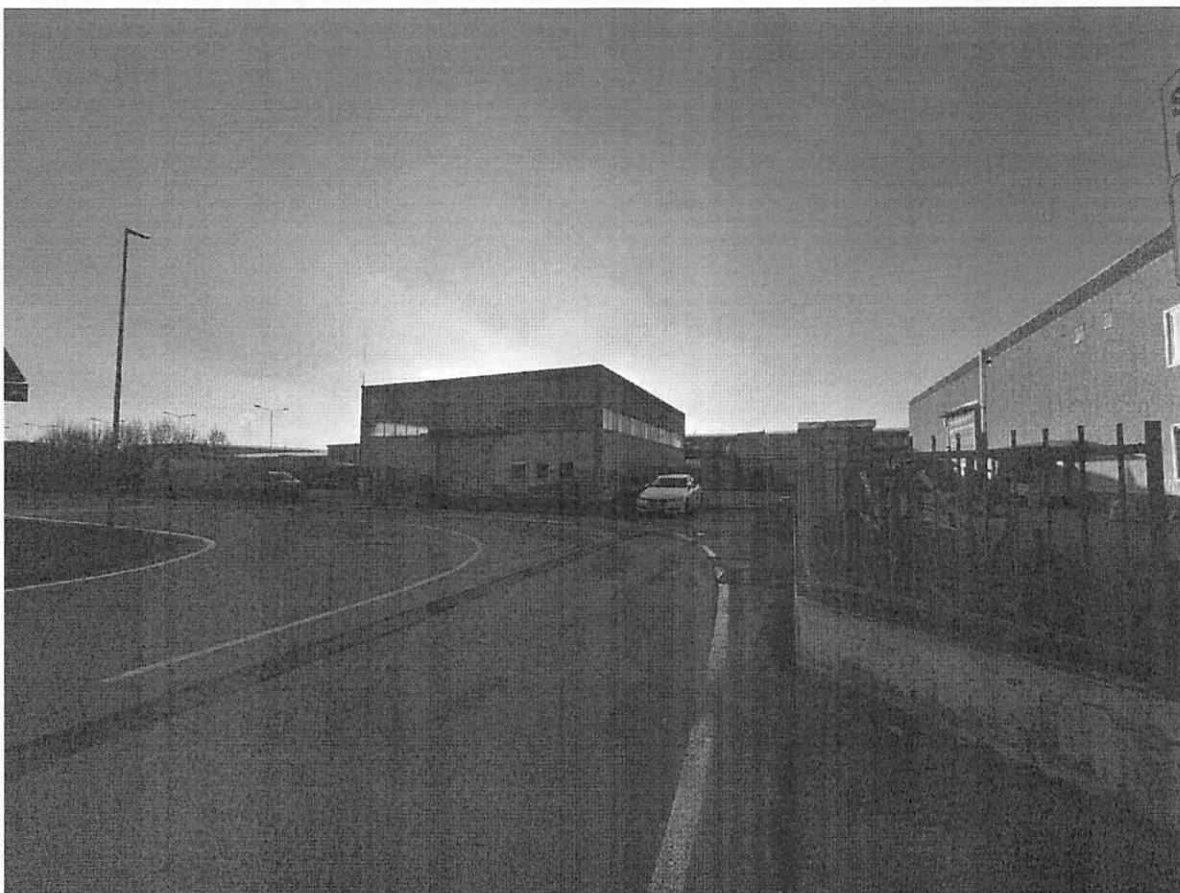
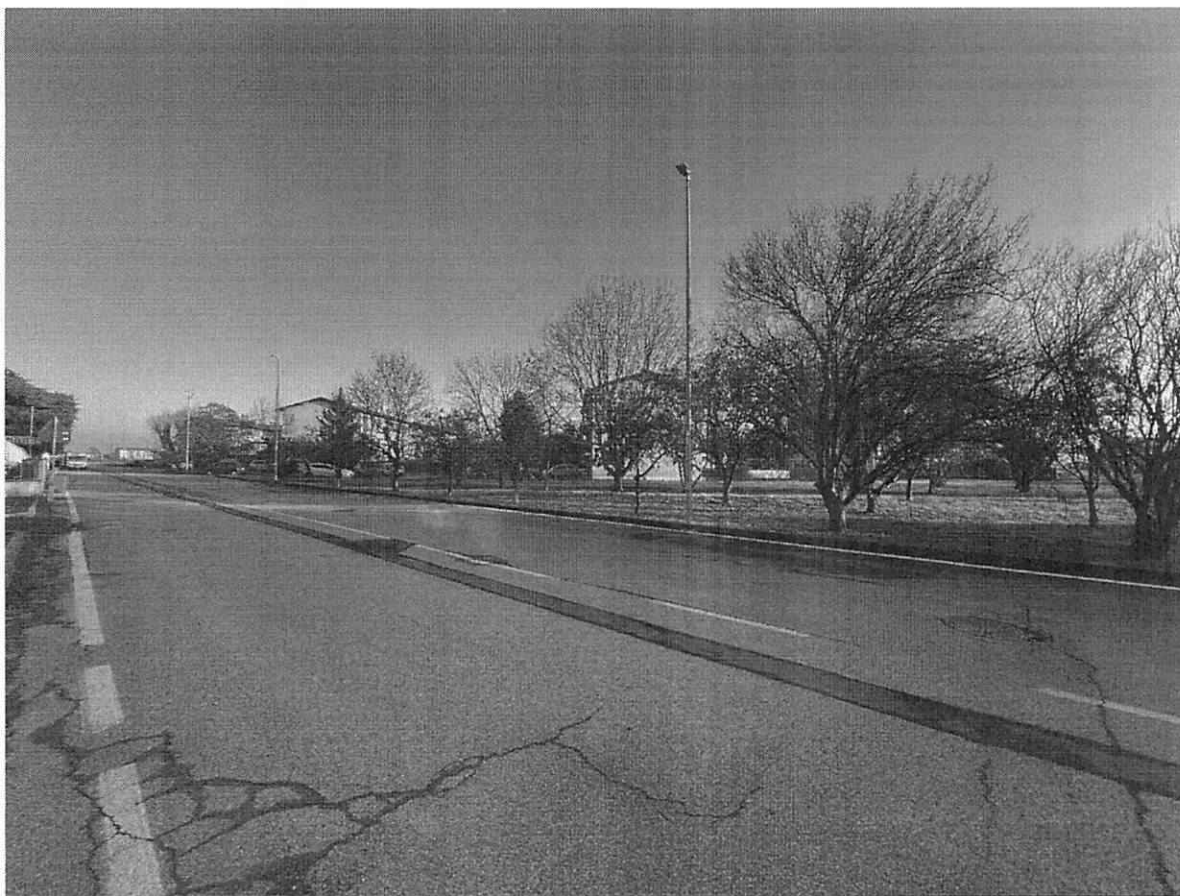


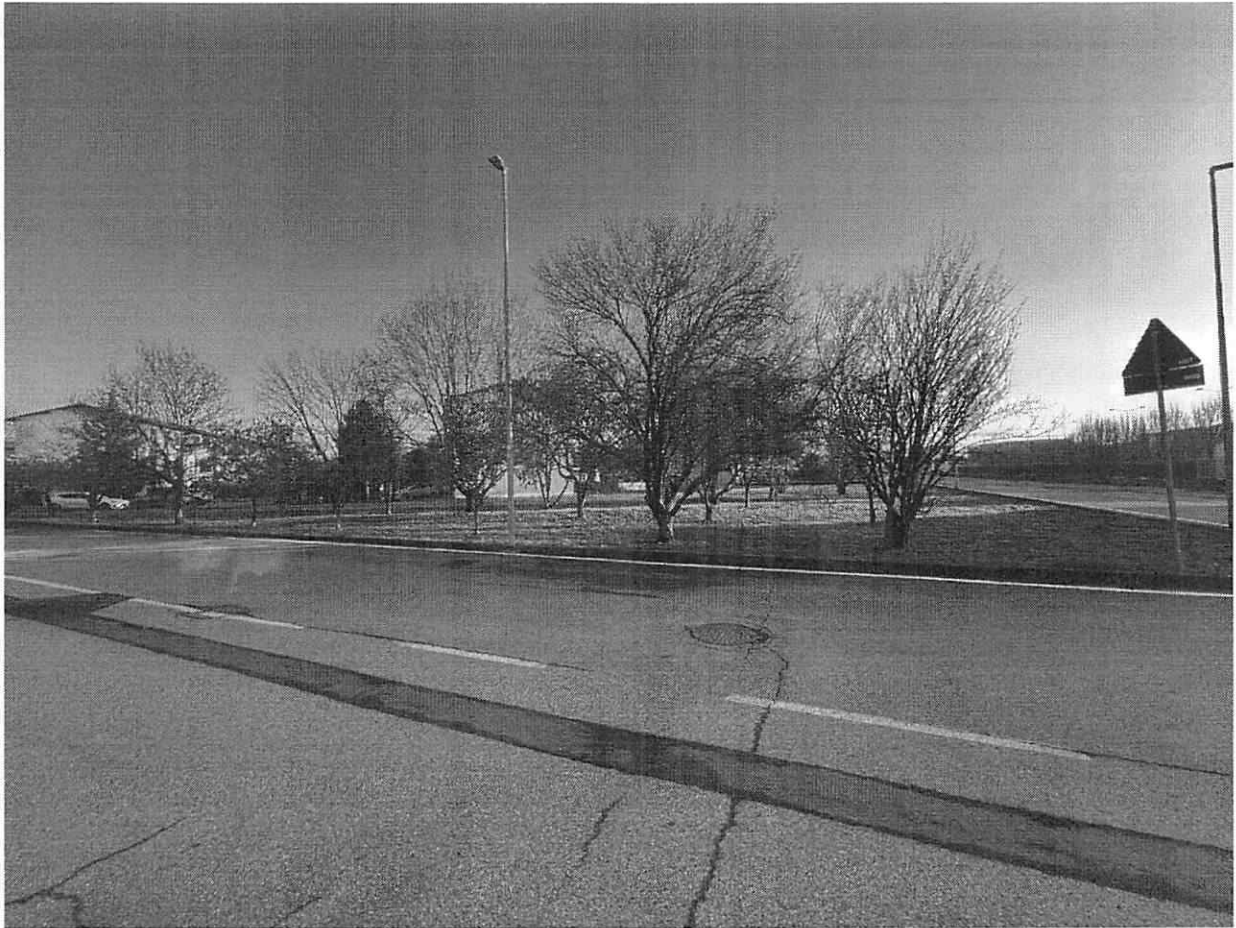


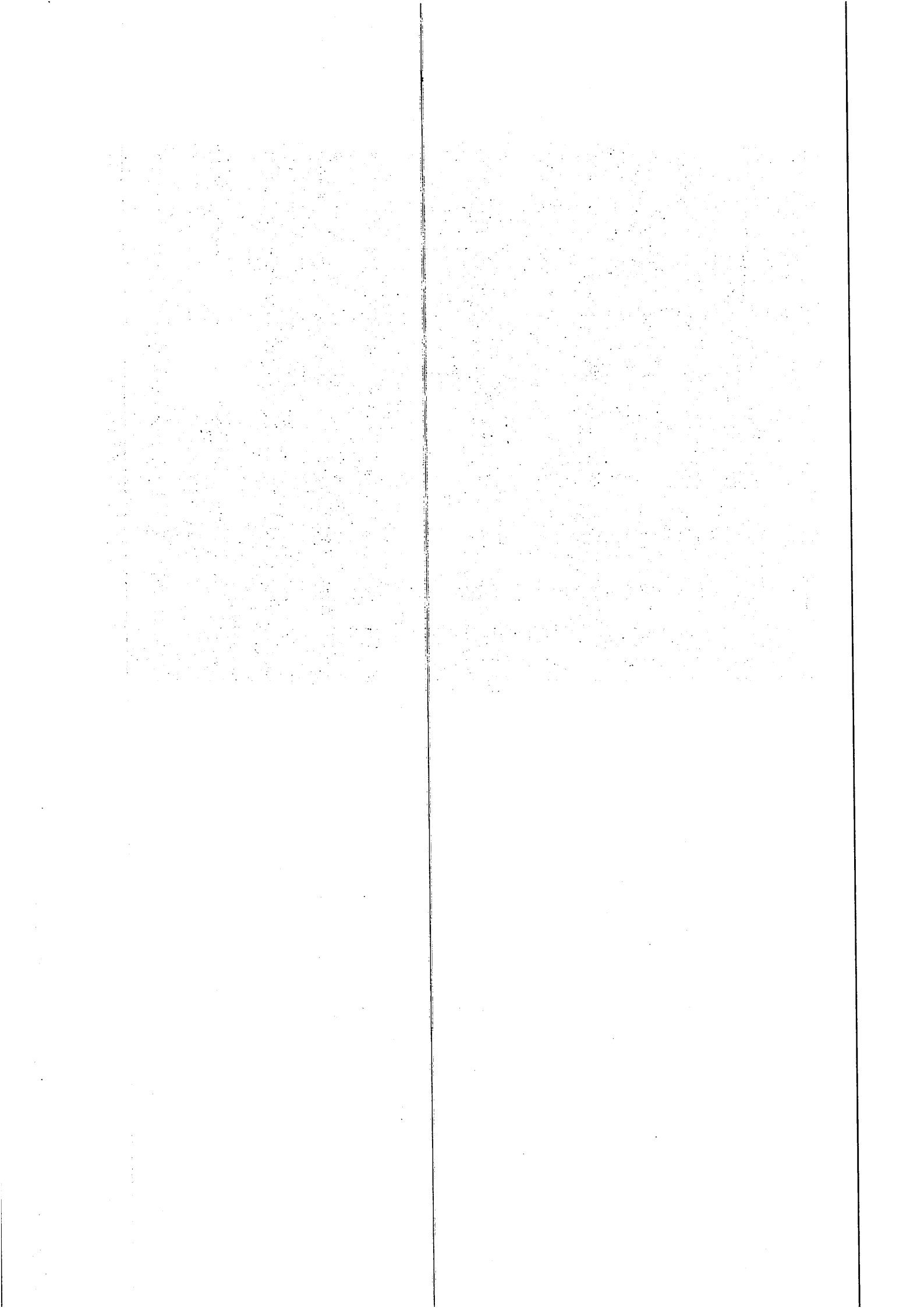
*Foto nei dintorni del capannone (zone residenziali)*



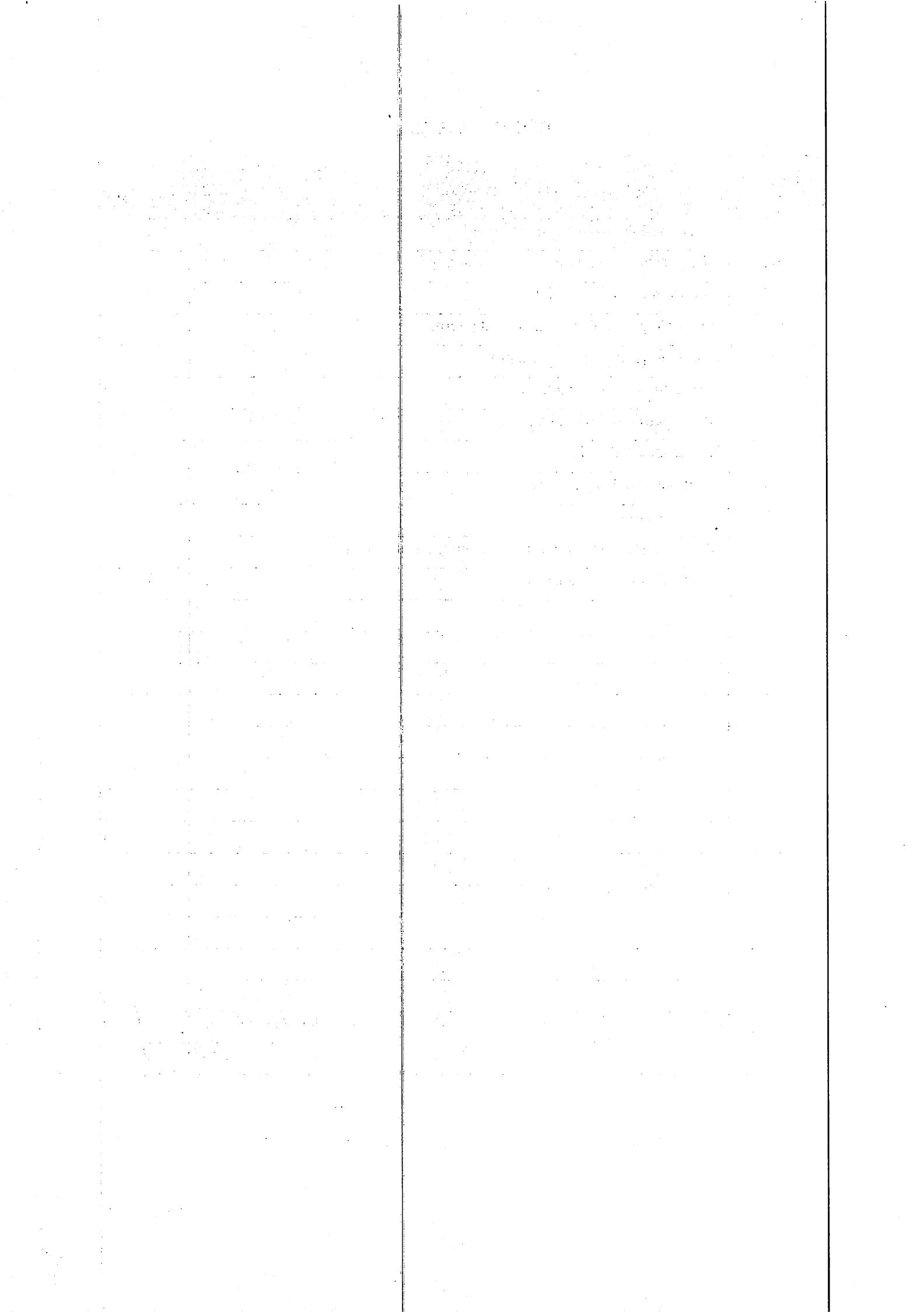
















**Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura:** 29 Gennaio 2026

**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)*



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions.

2. It is essential to ensure that all entries are supported by appropriate documentation and receipts.

3. Regular audits should be conducted to verify the accuracy of the records and identify any discrepancies.

4. The second part of the document outlines the procedures for handling disputes and resolving conflicts.

5. It is important to establish clear communication channels and protocols for addressing any issues that arise.

6. The final section provides a summary of the key points and offers recommendations for future improvements.

7. The document also includes a detailed list of the items and services provided, along with their respective costs.

8. This list is intended to provide transparency and ensure that all parties are aware of the details of the transactions.

9. The information provided in this list is subject to change without notice, and it is recommended that you review it regularly.

10. We appreciate your business and look forward to continuing to provide you with the highest quality of service.

11. If you have any questions or concerns, please do not hesitate to contact our customer support team.

12. Thank you for your continued support and loyalty.

13. We are committed to providing you with the best possible experience and value for your money.

14. Your satisfaction is our top priority, and we will do everything in our power to ensure that you are completely satisfied with your purchase.

15. We hope you will continue to choose us for all your future needs, and we look forward to serving you for many years to come.

## Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

con atto notificato in data 15/7/2025 [REDACTED]

[REDACTED] l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Unep presso il Tribunale di Cremona, sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione, gli immobili di proprietà [REDACTED]

[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)



Faint, illegible text in the left column, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text in the right column, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

## 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



Faint, illegible text on the left page of the document, possibly bleed-through from the reverse side.

Faint, illegible text on the right page of the document, possibly bleed-through from the reverse side.

del presente giudizio di stima è consistito nel **comparare** il bene da stimare 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           |
| <b>CONSISTENZA TOTALE MQ.</b> |       |                         |            |        | <b>mq. 5.084,35</b> |





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 (novecentoquindicimilacentottantatre/00)**;

Demolizione muro in blocchi di cls compreso trasporto alla discarica autorizzata  $(19.00 \times 2.40) + (12.30 \times 5.80) \times 0.20 = \text{Mc. } 23,39 \times \text{€ } 230,00 = 5.379,70 \text{ €}$

Demolizione muro in poroton compreso trasporto alla discarica autorizzata

$3.25 \times 0.25 \times (5.21 \times 5.96) = \text{Mc. } 25,23 \times \text{€ } 210,00 = 5.298,30 \text{ €}$

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 condizioni 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



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that this is crucial for ensuring the integrity of the financial statements and for providing a clear audit trail.

2. The second part of the document outlines the specific procedures that should be followed when recording transactions. This includes details on how to handle receipts, invoices, and other supporting documents, as well as the timing and frequency of record-keeping.

3. The third part of the document discusses the role of internal controls in the record-keeping process. It highlights how these controls can help to prevent errors and fraud, and ensure that the records are reliable and consistent.

4. The fourth part of the document provides a summary of the key points discussed in the previous sections. It reiterates the importance of accurate record-keeping and the need to follow established procedures and internal controls.

5. The fifth part of the document discusses the importance of regular audits and reviews of the records. It explains how these activities can help to identify any discrepancies or errors, and ensure that the records are up-to-date and accurate.

6. The sixth part of the document provides a detailed explanation of the various types of records that should be maintained. This includes information on how to handle different types of transactions, such as sales, purchases, and transfers, and how to ensure that all relevant information is captured and recorded.

7. The seventh part of the document discusses the importance of maintaining the records in a secure and accessible manner. It provides guidance on how to protect the records from loss, damage, or unauthorized access, and how to ensure that they are easily retrievable when needed.

8. The eighth part of the document provides a final summary and conclusion. It emphasizes the overall importance of accurate record-keeping for the success of the organization, and encourages all staff to take their responsibilities seriously and follow the guidelines outlined in the document.

| 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.



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The text notes that without reliable records, it would be difficult to verify the accuracy of financial statements and to identify any irregularities.

2. The second part of the document focuses on the role of internal controls in ensuring the accuracy and reliability of financial information. It describes how internal controls are designed to prevent errors and to detect any unauthorized transactions. The text highlights that internal controls are a key component of an organization's risk management strategy and are essential for maintaining the trust of stakeholders.

3. The third part of the document discusses the importance of transparency and disclosure in financial reporting. It notes that providing clear and concise information about an organization's financial performance is crucial for investors and other stakeholders to make informed decisions. The text emphasizes that transparency is a key factor in building trust and credibility with the market.

4. The fourth part of the document addresses the challenges of financial reporting and the need for standardization. It discusses how different accounting practices and standards can lead to inconsistencies in financial statements, which can make it difficult to compare the performance of different organizations. The text argues that standardization is essential for ensuring the reliability and comparability of financial information.

5. The fifth part of the document discusses the role of external audits in providing an independent assessment of an organization's financial statements. It notes that external audits are a key mechanism for ensuring the accuracy and reliability of financial information and for detecting any fraud or misstatements. The text emphasizes that external audits are a critical component of an organization's financial reporting process and are essential for maintaining the trust of stakeholders.

6. The sixth part of the document discusses the importance of ethical behavior in financial reporting. It notes that financial reporting is not just a technical exercise, but also a moral one. The text emphasizes that financial reporting should be done in a fair and honest manner, and that any manipulation or misstatement of financial information is unacceptable. The text argues that ethical behavior is essential for maintaining the integrity of the financial system and for the long-term success of an organization.

7. The seventh part of the document discusses the role of technology in financial reporting. It notes that the use of technology can help to improve the accuracy and efficiency of financial reporting and to reduce the risk of errors. The text highlights that technology is a key enabler of transparency and disclosure and is essential for building trust and credibility with the market.

8. The eighth part of the document discusses the importance of ongoing monitoring and evaluation of financial reporting processes. It notes that financial reporting is a dynamic process that evolves over time and that it is essential to regularly review and update financial reporting processes to ensure they remain effective and relevant. The text emphasizes that ongoing monitoring and evaluation are essential for maintaining the accuracy and reliability of financial information.

9. The ninth part of the document discusses the role of regulatory bodies in ensuring the accuracy and reliability of financial information. It notes that regulatory bodies are responsible for setting and enforcing financial reporting standards and for monitoring compliance with these standards. The text emphasizes that regulatory bodies are a key mechanism for ensuring the integrity of the financial system and for protecting the interests of investors and other stakeholders.

10. The tenth part of the document discusses the importance of financial reporting in the context of corporate governance. It notes that financial reporting is a key component of corporate governance and is essential for ensuring the transparency and accountability of an organization's financial performance. The text emphasizes that financial reporting is a key mechanism for building trust and credibility with the market and for ensuring the long-term success of an organization.

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

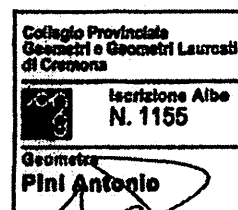




In Fede

Il Perito Estimatore Geom. Antonio Pini

Trigolo li, 02 Febbraio 2026



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](mailto:antonio.lequipe@digicolor.net)  
Pec [antonio.pini@geopec.it](mailto:antonio.pini@geopec.it)



