

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZION IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 19/2026 R.G.E.
Giudice: GOT Dott. Giorgio Trotta

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in CREMONA (CR)

L'esperto Stimatore:

Geom. FEDERICO GAZZANIGA

Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. **59**

Cremona Lì 29/05/2026



SOMMARIO

QUESITO	
LOTTO UNICO	5
<u>ELENCO ALLEGAT</u>	5
<u>SCHEDA SINTETICA</u>	6
<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITAL</u>	7
RELAZIONE DI STIMA	7
.....	8
<u>STATO DI POSSESSO</u>	9
<u>DESCRIZIONE</u>	10
<u>REGOLARITA' CATASTALE</u>	15
<u>REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA</u>	15
<u>OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'</u>	16
<u>CENSI, LIVELLI, USI CIVIC</u>	16
<u>SPESE CONDOMINIAL</u>	16
<u>PRESENZA DI RIFIUT</u>	17
<u>PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	17
<u>VALORE</u>	18
<u>VALORE DI MERCATO</u>	18
<u>VALORE IN VENDITA FORZATA</u>	35
<u>QUOTE INDIVISE</u>	36
<u>COMUNIONE LEGALE FRA CONIUG</u>	36
<u>FORMAZIONE DI LOTT</u>	36
<u>PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO</u>	36
<u>FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO</u> <u>DELL'ACQUIRENTE</u>	40
<u>FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE</u>	41
<u>FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE</u>	41



QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Giorgio Trotta, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 25/03/2026 per accettazione dell'incarico avente il seguente 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 Giudice dell'esecuzione fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione

successivamente nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e fornire tutte le indicazioni indicate nell'art 173-bis disp. att. c.p.c.*
- 2 a tener 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 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 dal 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 le visure catastali, 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 della 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.

AUTORIZZA L'ESPERTO

- incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.*
- A richiedere l'estratto di matrimonio dei debitori degli esecutati, con annotazioni a margine sul regime patrimoniale*



LOTTO UNICO

	Tot. Foto	24
--	------------------	----



19	NOTE	----
----	------	------



DATA SOPRALLUOGO: 11/05/2026

DATA DELLA VALUTAZIONE - MAGGIO 2026

Data del giuramento: 25/03/2026

Sottoscritto prestava giuramento di rito a seguito di nomina in qualità di Esperto da parte del Giudice Dell'esecuzione

Inizio Operazioni peritali : 07/04/2026

Sono state avvisate le parti circa l'inizio delle operazioni peritali

Verifica catastale : 07/04/2026

E' stata effettuata la ricerca di documentazione catastale

Richiesta Visura camerale 07/04/2026

E' stata effettuata richiesta e reperimento della Visura camerale della proprietà

Verifica catastale : 10/04/2026

E' stata effettuata la ricerca di estratto di mappa, visure,

Redazione/reperimento di Attestato di Prestazione Energetica : 10/04/2026

Sono stati reperiti gli attestati di prestazione energetica

Richiesta Accesso atti comunali 10/04/2026

In tal data è stato effettuata richiesta di accesso agli atti al comune

Data sopralluogo: 11/05/2026

In tal data è stato effettuato un sopralluogo in sito al fine di verificare lo stato dei luoghi e di confrontarlo con la documentazione catastale depositata agli atti. In pari data stati effettuati i rilievi planimetrici degli ambienti

Ricerca atti di compravendita di immobili comparabili 19/05/2026

E' stata effettuata l'ispezione ipotecaria per la ricerca di atti di compravendita immobili comparabili con la UIU oggetto di perizia, senza esito

Ricerca di mercato immobiliare per reperimento di immobili comparabili 19/05/2026

E' stata effettuata ricerca di mercato per reperimento immobili posti sul mercato immobiliare

Accesso atti comunali : 20/05/2026

In tal data è stato effettuato accesso al comune per reperire copie delle pratiche edilizia depositate agli atti

Verifica Ipotecaria 28/05/2026

E' stata effettuata l'Ispezione Ipotecaria sulla scorta della Relazione Notarile allegata alla RGE

E' stato reperito atto notarile di provenienza

Completamento Perizia : 28/05/2026

Completamento della stesura del rapporto di Valutazione e relativi allegati

Successivamente inviava l'invio Telematico al tribunale di Cremona e all'esecutato



INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in CREMONA (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Negozio Foglio 46 mapp 290 sub 531 zc 2 cat C/1 cl 4 Cons mq 161 sup cat 163 mq R € 6.336,00

Laboratorio Foglio 46 mapp 290 sub 529 zc 2 cat C/3 cl 2 Cons mq 239 sup cat 256 mq R € 1.370,11

Laboratorio Foglio 46 mapp 290 sub 530 zc 2 cat C/3 cl 2 Cons mq 534 sup cat 583 mq R € 3.061,25

Mapp 307 sub 830

Box Foglio 46 mapp 307 sub 575 zc 2 cat C/6 cl 4 Cons mq 17 sup cat 18 mq R € 75,51

CONFINI NEGOZIO sub 531:

Nord: rag Via Persico

Est: rag mapp 523- vano scale mapp 290 sub 501

Sud: ragioni mapp 75 e mapp 290 sub 529

Ovest: rag 290 sub 529 – vano scale mapp 290 sub 501

CONFINI LABORATORIO sub 529:

Nord: rag Via Persico- mapp 290 sub 531 - vano scale mapp 290 sub 501

Est: rag mapp 290 sub 530-531- vano scale mapp 290 sub 501

Sud: rag mapp 75 - mapp 290 sub 530

Ovest: rag mapp 75 – mapp 290 sub 531

CONFINI LABORATORIO sub 530:

PIANO TERRA

Nord: rag mapp 290 sub 529

Est: rag mapp 75 - mapp 290 sub 531

Sud: rag mapp 75

Ovest:– mapp 290 sub 529

PIANO SOTTOSTRADA

Nord: terrapieno - vano scale mapp 307 sub 501

Est: terrapieno – rag mapp 307 sub 775



Sud: parti comuni

Ovest: terrapieno

CONFINI box sub 529:

Nord: rag mapp 307 sub 501

Est: rag mapp 307 sub 573-574

Sud: rag mapp 307 sub 547

Ovest: rag- mapp 307 sub 830

CRONISTORIA CATASTALE

NEGOZIO SUB 531

023 – variazione classamento

- Variazione 11/10/2022 – divisione e diversa distribuzione spazi interni

LABORATORIO SUB 529

variazione classamento

- Variazione 11/10/2022 – divisione e diversa distribuzione spazi interni

LABORATORIO SUB 530

variazione classamento

- Variazione 11/10/2022 – divisione e diversa distribuzione spazi interni

Le UIU di cui sopra derivano dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 46 mapp 290 sub 524-525- mapp 307 sub 713 e 714

- BOX

- zione 07/02/2018 – variazione toponomastica

- Variazione 09/11/2015 – inserimento dati di superficie

- Variazione 25/09/1997 – costituzione Variazione 25/09/1997 – costituzione

DATI CATASTALI ATTUALI

Negozi Foglio 46 mapp 290 sub 531 zc 2 cat C/1 cl 4 Cons mq 161 sup cat 163 mq R € 6.336,00

Laboratorio Foglio 46 mapp 290 sub 529 zc 2 cat C/3 cl 2 Cons mq 239 sup cat 256 mq R € 1.370,11

Laboratorio Foglio 46 mapp 290 sub 530 zc 2 cat C/3 cl 2 Cons mq 534 sup cat 583 mq R € 3.061,25

Mapp 307 sub 830

Box Foglio 46 mapp 307 sub 575 zc 2 cat C/6 cl 4 Cons mq 17 sup cat 18 mq R € 75,51

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio ad eccezione del box.



(debitore-locazione –comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda –altro: --sine titolo-opponibilità)

Le UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risultano occupate da attività produttiva in corso ma senza vendita diretta al consumatore; pertanto risultano essere utilizzati i laboratori e magazzini ma non il negozio.

Si specifica che sono oggetto di contratto di locazione i laboratori ed il negozio, ma non il box

I Locali sono locati alla _____ con sede a _____ in Via _____

in virtù di contratto stipulato 11/07/2025 e registrato a Cremona il 21/07/2025, della durata di anni 6 (sei) a far data dal 15/07/2025 al 15/07/2031

una sommaria descrizione del bene

--	--

NEGOZIO SUB 531

Box	-----	Ripostiglio	<i>NO</i>	Ascensore Cond	<i>NO</i>
------------	-------	--------------------	-----------	-----------------------	-----------

Pavimenti	<i>Piastrelle</i>	Rivestimenti	<i>Piastrelle</i>	Serramenti	<i>Alluminio</i>
------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	------------------

LABORATORIO SUB 529

Box	-----	Ripostiglio	<i>NO</i>	Ascensore Cond	<i>NO</i>
------------	-------	--------------------	-----------	-----------------------	-----------

Pavimenti	<i>Piastrelle</i>	Rivestimenti	<i>Piastrelle</i>	Serramenti	<i>Alluminio</i>
------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	------------------



LABORATORIO SUB 530

Box	-----	Depositi	<i>SI</i>	Ascensore Cond	<i>NO</i>
------------	-------	-----------------	-----------	-----------------------	-----------

Pavimenti	<i>Cemento</i>	Rivestimenti	<i>SI bagni</i>	Serramenti	<i>Alluminio</i>
------------------	----------------	---------------------	-----------------	-------------------	------------------

BOX MAPP 307 SUB 575

--	--	--	--	--	--

Pavimenti	<i>Cemento</i>	Rivestimenti	<i>No</i>	Serramenti	<i>Assente</i>
------------------	----------------	---------------------	-----------	-------------------	----------------

Contesto Urbano	<i>Residenziale</i>	Contesto urbanistico PGT	<i>CER 2</i>
------------------------	---------------------	---------------------------------	--------------

Millesimi di proprietà	NEGOZIO MM 49,53 LABORAT UNITO MM 15,63 BOX Mm 0,9	-- MM 83,58 RISC- MM - MM 39,47 RISC MM - MM 4,32 BOX	*6 a unità *6 a unità
------------------------	--	---	--------------------------

Certificato Abitab/agibilità	<i>N.P</i>	Certificazione impianti	<i>N.P</i>
-------------------------------------	------------	--------------------------------	------------



DESCRIZIONE

NEGOZIO : Locale ad uso commerciale posto al piano terra, dell'edificio condominiale sito in Via Persico n° 11A/B , con annesso retro bottega , ufficio e servizio igienico con antibagno; altresì piccolo locale ad uso polivalente.

LABORATORIO SUB 529: trattasi di UIU posta al piano terra accessibile da Via Bibaculo attraverso cortile comune , ora suddiviso in quattro ambienti adibiti a magazzino/ingresso ,laboratori produttivo/forno, zona celle frigorifere

LABORATORIO SUB 530: trattasi di UIU disposta su due piani di cui uno interrato, adibita a laboratorio artigianale, costituito da corridoio, magazzini e depositi, locali tecnici, servizi igienici e spogliatoi.

E' accessibile da via Bibaculo attraverso cortile comune ed accesso carraio (solo per il piano terra). Il piano interrato è accessibile attraverso cortile e rampa carraia comune, corsello interrato carraio comune e porta pedonale; quindi l'ampio ambiente interrato non è attualmente accessibile con i veicoli (si potrebbe ottenere l'accessibilità mediante trasformazione porta pedonale in carraia) I due piani sono collegati tra loro da vano scale e ascensore

Il vano interrato è gravato di servitù passiva di scarichi fognari aerei che attraversano il locale

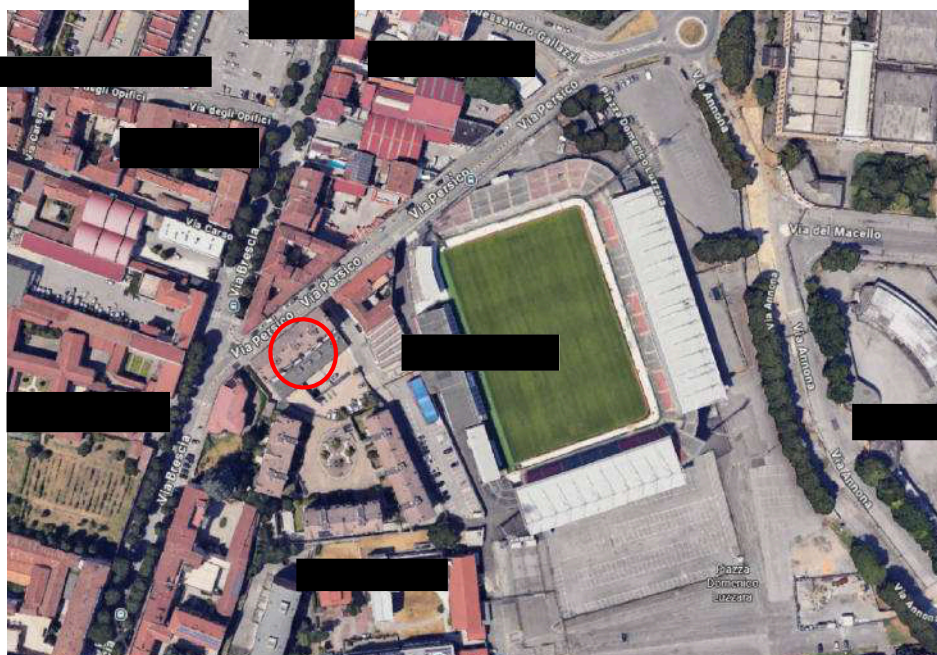
N.B Il negozio ed i due laboratori risultano essere strettamente collegati architettonicamente e non divisibili se non attraverso opere murarie ed impiantistiche

BOX n° 84/B avente una superficie catastale di mq 18 posto al primo piano interrato del complesso edilizio sito in Via Persico accessibile da Via Bibaculo attraverso cortile e rampa carraia comuni.

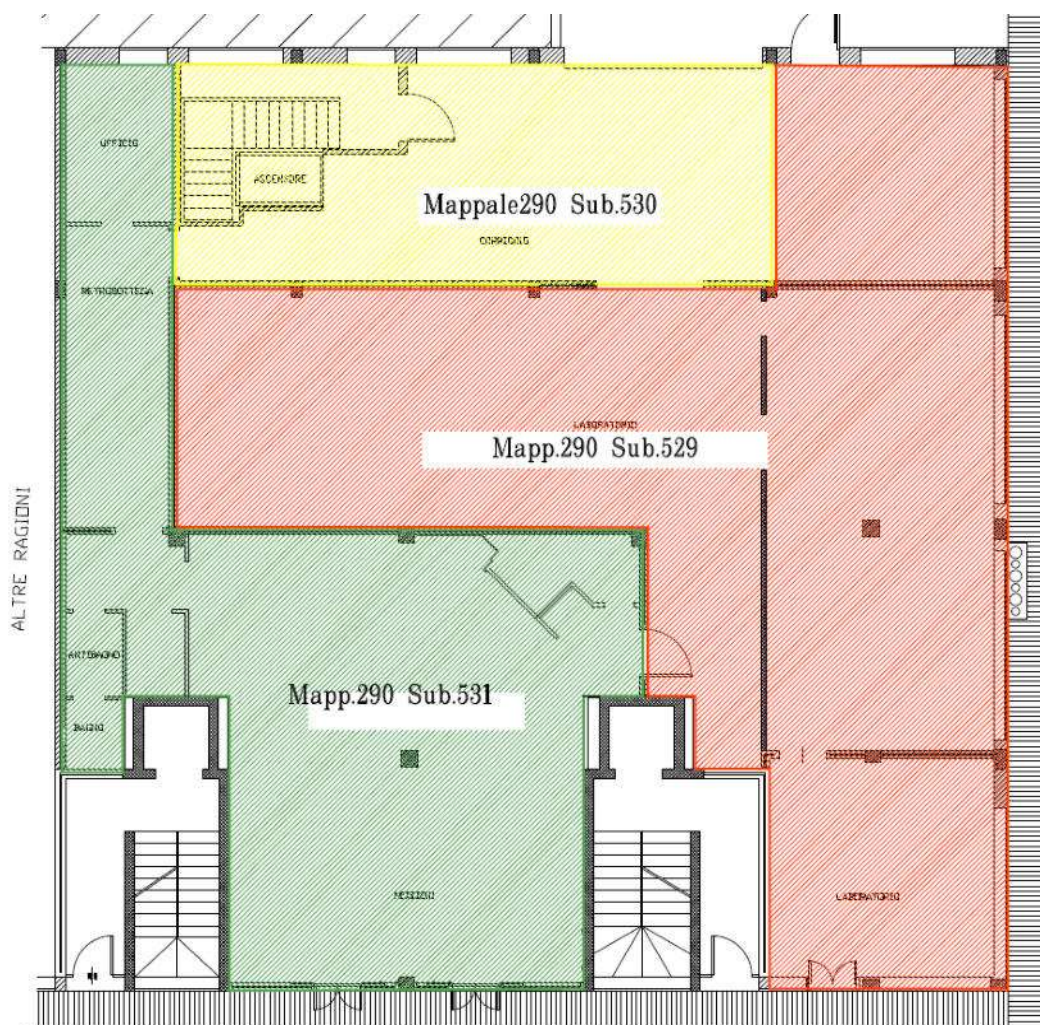
La zona antistante il box (non inserita nella scheda catastale quindi è da intendersi quale area condominiale) comunque interclusa da serramento apribile è occupata da materiale appartenente alla società esecutata.

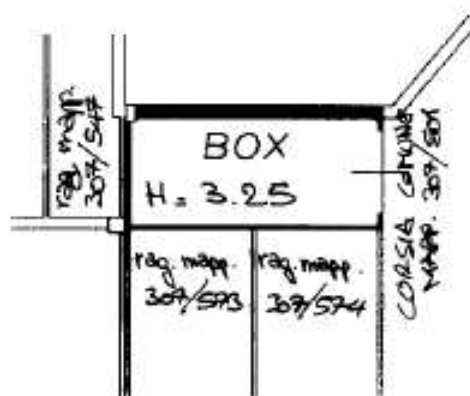
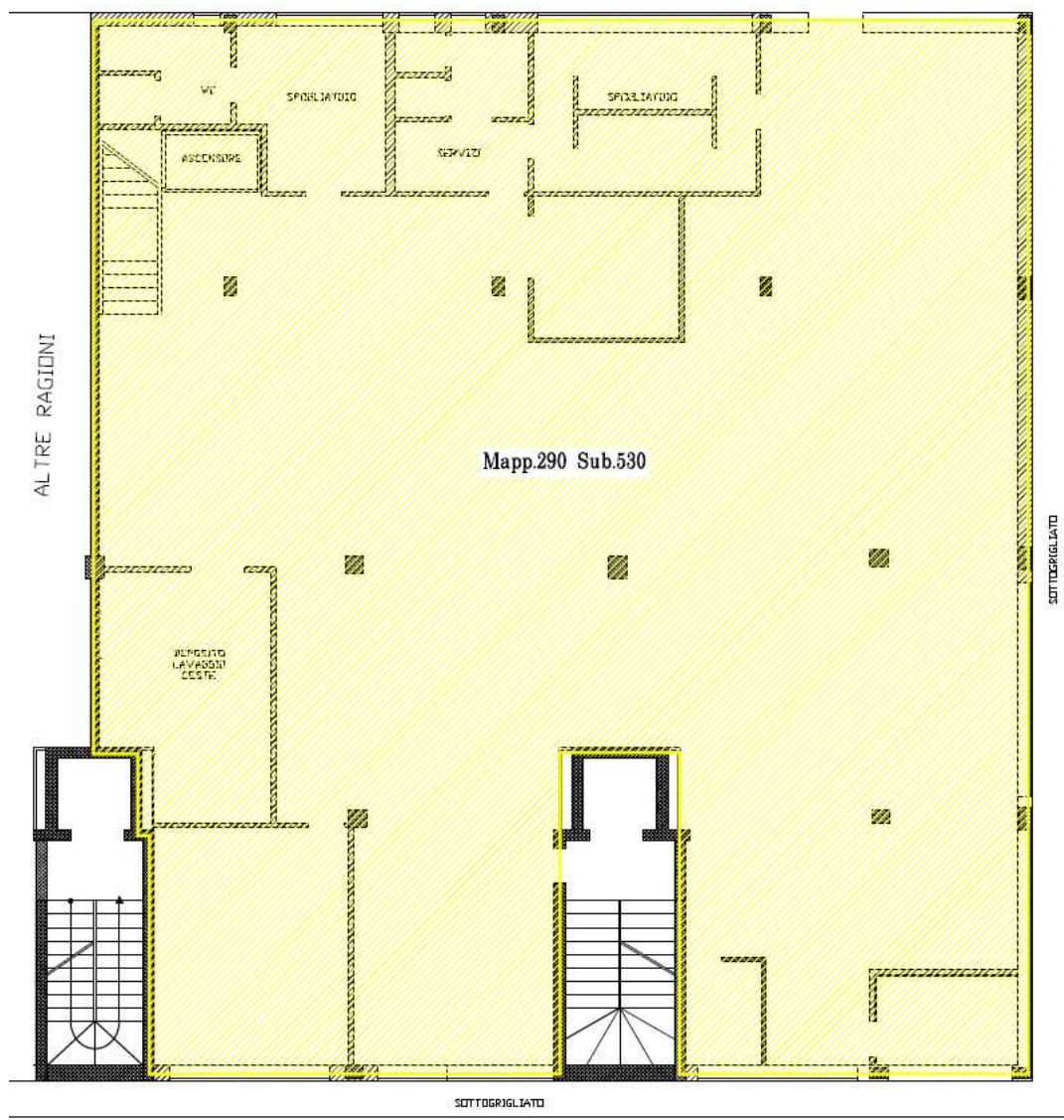
Il box è gravato di servitù passiva di scarico fognario aereo che attraversa il locale



FIT ATELLITA

■LANIMET■IE





Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali, relative al negozio e laboratori, depositate presso L'Agenzia del Territorio.

La scheda catastale del box risulta CONFORME.

La regolarizzazione catastale comporta un costo pari ad € 210,00 per diritti agenzia entrate ed € 1.200,00 + accessori per spese tecniche per un totale **di € 1.750,00**

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso l'archivio comunale del comune, sono state reperite le seguenti pratiche:

CONCESSIONE EDILIZIA 172/A del 04/07/1994

CONCESSIONE EDILIZIA 67/A del 23/03/1998

DIA 33845 del 17/06/1998

DIA 48499 del 08/09/1998

DIA 55973 del 11/10/1999

DIA prot 27562 del 30/05/2000

Comunicazione per cambio d'uso prot 50337 del 13/10/2000 da locali commerciali ad artigianali /laboratori

DIA del 31/07/2002 prot 38166

DIA n° 2938/06 del 27/10/2006 prot 55063

CILA N° 144 del 18/01/2026 (la pratica risulta ad oggi sospesa con comunicazione del Comune di Cremona Posiz 5008-2026 del 27/01/2026

ABITABILITA'/AGIBILITA'

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune, è stata reperita la seguente documentazione;

AGIBILITA PARZIALE per garage interrati prot 65571 del 30/12/1997

Nulla è stato reperito relativamente al negozio e laboratori, anche se si presume che l'attività commerciale/artigianale esercitata negli anni abbia avuto come presupposto il conseguimento di idoneo certificato di agibilità



ABUSI

Sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici posti a corredo delle pratiche edilizie su citate e lo stato dei luoghi come di seguito descritto:

NEGOZIO: Presenza di parete tra negozio e zona bagno/retro e presenza di vano realizzato in struttura lignea posto nella zona retro/bancone

LABORATORIO SUB 529: Presenza di parete a divisione di due zone laboratorio (celle frigorifere/lavorazione) e tamponamento di porta di collegamento

LABORATORIO SUB 530: Al piano seminterrato sono presenti due ripostigli e pareti divisorie poste all'interno dell'ocale spogliatoi

Si fa presente che risulta agli atti comunali una pratica edilizia CILA N° 144 del 18/01/2026 (che risulta ad oggi sospesa con comunicazione del Comune di Cremona Posiz 5008-2026 del 27/01/2026) ove sono rappresentate graficamente le opere su citate come "da eseguirsi", sia al laboratorio sub 529 che al negozio, che nella realtà sono già state eseguite.

SANABILITA' E COSTI

Tali difformità, possono essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria versando al comune una sanzione pari ad € 1.032,00 per ogni UIU che presenta difformità ovvero per un totale di **€ 3.096,00** oltre spese tecniche per **€ 2.500,00** + accessori per un totale di **€ 6.300,00**

Nessun dato rilevato

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

L'amministratore condominiale ha fornito i prospetti delle spese condominiali a consuntivo anno 2025 e preventivo anno 2026, da cui si evince un ammontare di Spese arretrate pari ad € 36.964,23

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

L'amministratore condominiale ha fornito i prospetti delle spese condominiali a consuntivo anno 2025 e preventivo anno 2026, da cui si evince un ammontare di Spese ordinarie pari ad € 2.678,27 oltre debito pregresso



Dal sopralluogo effettuato **SI E RISCONTRATA** la **presenza di rifiuti urbani** sia nel piano seminterrato de laboratorio di cui al sub 530 che al box.

Trattasi di materiale riconducibile ad arredi mobili dismessi, cartone d'imballaggio, legname e materiale minuto vario.

Essendo presente comunque anche materiale che può essere riutilizzato dall'attività in corso di esercizio, si ritiene di quantificare presumibilmente in **€ 8.000,00** (fatto salvo più vero e preciso preventivo del reale entità da smaltire) il costo di carico trasporto e smaltimento di quanto non riutilizzabile

Gli attestati di prestazione energetica della UIU sono stati redatti da Geom. Vittorio Fodri
NEGOZIO

EP gl, nren	267,51 kWh/m²a.
-------------	-----------------

LABORATORIO

EP gl, nren	248,44 kWh/m²a.
-------------	-----------------

LABORATORIO

EP gl, nren	591,13 kWh/m²a.
-------------	-----------------



VALORE DI MERCATO

METODO DI VALUTAZIONE

Market Comparison Approach (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto su libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili consimili offerti su libero mercato

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. V Tecnoborsa-Roma, SIM (Sistema Italiano di Misurazione), DPR 138/98 a "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24ore, ai fini del calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne; c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; d) 30% balconi; e) 35% balconi coperti e terrazzi; f) 25% patii e porticati; g) 60% verande; h) 35% cantine e soffitte; i) 15% giardini di appartamento – 10% giardini di ville e villini; L) 50% autorimesse; m) 30% posto auto coperto

La misura delle superfici dell'immobile "Subject" è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" – IV Edizione di Tecnoborsa.

La misura delle superfici degli immobili "comparabili" è stata ricavata da quanto riportato negli annunci pubblicitari

A NEGOZIO da annuncio pubblicitario	Mq 300,00	
A Box (superficie ipotizzata pari al subject)	Mq 18,00	



NEGOZIO SUB 531

DETTAGLIO SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

	Livello di piano (n)	T
--	----------------------	---

LABORATORIO SUB 529

DETTAGLIO SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

	Livello di piano (n)	T
--	----------------------	---

LABORATORIO SUB 530

DETTAGLIO SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

	Livello di piano (n)	T-s1
--	----------------------	------

BOX MAPP 307 SUB 575

DETTAGLIO SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

	Livello di piano (n)	S1
--	----------------------	----



VALUTAZIONE NEGOZIO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Filtering	Livello di filtering nullo
-----------	----------------------------

RICERCA DEI COMPARABILI

Prezzo considerato €	€ 165.000,00		
----------------------	--------------	--	--

* Al prezzo richiesto (inclusa autorimessa posta in vendita) è stato dedotto il prezzo richiesto per autorimessa in loco pari ad € 15.000,00

ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Saggio de	ivello di piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	2%	i LIV
-----------	-----------------	------------------------	----	-------

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

** Si considera un rapport mercantile pari al 50% in quanto il laboratorio posto al piano seminterrato e maggiormente riconducibile, per caratteristiche d'uso, ad un magazzino ove vi si può accedere dalle parti comuni solamente attraverso porta pedonale e non carraia



I valori di riferimento presi in esame per la determinazione del saggio annuale di variazione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari simili, sono stati estrapolati dai VALORI OMI di riferimento come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CREMONA
Comune: CREMONA
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD-EST-SUD DEL CENTRO STORICO
Codice di zona: C2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	1,9	2,4	L
Negozi	NORMALE	650	1350	L	6	8,7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA
Comune: CREMONA
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD-EST-SUD DEL CENTRO STORICO
Codice di zona: C2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	1,9	2,4	L
Negozi	NORMALE	700	1250	L	6	8,7	L

Saggio	$\frac{\text{Val (2025)} - (\text{Val 2024})}{\text{Val (2024)}} = \frac{650 - 700}{700} = -0,07$	-7,00 %
--------	---	---------



NEGOZIO

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE POSTO SUL MERCATO

1.Tabella dati

[illegible]

F1	

Vita attesa (n)	60
------------------------	----

Vita attesa	25
--------------------	----





VALORE ARROTONDATO	€ 111.000,00	
--------------------	--------------	--

VALUTAZIONE LABORATORIO SUB 529

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

--

Filtering	Livello di filtering nullo
-----------	----------------------------



RICERCA DEI COMPARABILI

Prezzo considerato €	139.500,00		
----------------------	------------	--	--

* Al prezzo richiesto (inclusa autorimessa posta in vendita) è stato dedotto il prezzo richiesto per autorimessa in loco pari ad € 15.000,00

** Non avendo reperito elementi comparabili con destinazione d'uso laboratorio, si è considerato il negozio reperito sul mercato avente caratteristiche architettoniche simili al subject; pertanto Al prezzo ragguagliato si è applicato coefficiente di conversione da negozio a laboratorio sulla base del rapporto tra valori omi per negozi e per laboratori riferiti all'anno 2025

ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Saggio de livello di piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	2%	i LIV
----------------------------	------------------------	----	-------

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione del saggio annuale di variazione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari, sono stati estrapolati dai VALORI OMI di riferimento come segue:



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Comune: CREMONA

fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD-EST-SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	550	750	L	2,1	2,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CREMONA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD-EST-SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	550	750	L	2,1	2,9	L

Saggio	$\frac{\text{Val (2025)} - (\text{Val 2024})}{\text{Val (2024)}} = \frac{550 - 550}{550} = 0,00$	0,00 %
--------	--	---------------

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE POSTO SUL MERCATO

1. Tabella dati

Servizi SER (n)	2	0
-----------------	---	---



Costo dep. (€)	1.000,00	Costo dep.	5.000,00
----------------	----------	------------	----------



SERR	(€)	-5.000,00
------	-----	-----------



p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	232,50
----------------------	--------



VALORE ARROTONDATO	€ 171.000,00	
---------------------------	---------------------	--



VALUTAZIONE BOX

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

--

Filtering	Livello di filtering nullo
-----------	----------------------------

RICERCA DEI COMPARABILI

Prezzo considerato €	15.000,00		
----------------------	-----------	--	--



BOX

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE POSTO SUL MERCATO

1. Tabella dati

[illegible]

F1

Vita attesa (n)	60
------------------------	----

Vita attesa	60
--------------------	----





VALORE ARROTONDATO

€ 15.000,00

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento un presunto valore di mercato globale arrotondato, per l'intero lotto pari ad

€ 403.000,00

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale. Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, se ne stima l'eventuale riduzione/incremento di valore oltre alla congruità o meno del canone stabilito in contratto. Tutto ciò ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile. Pertanto a giudizio dell'esperto, si determina il valore in vendita forzata pari a:



Valore commerciale intero lotto= € 403.000,00

Deduzioni costi

NESSUNO

TOTALE	€ 16.050,00
VALORE RAGGUAGLIATO	€ 386.950,00

ULTERIORE RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA 5% =

€ 367.600,00

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza di consistenza e quota
L'esecutato è

Prop 1/1

Dato non pertinente in quanto trattasi di attività produttiva intestata ad una società

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.
All'uopo si specifica che tutte le UIU sono collegate direttamente tra loro e che sono dotate di unico contatore per acqua luce e gas



(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

===== **CERTIFICAZIONE STORICO-IPOTECARIA VENTENNALE** =====

---Inerente ai seguenti immobili: =====

--A NCEU in Comune di **CREMONA** e precisamente al foglio di mappa **46** particella **307** subalterno **575 (C/6)**; =====

--B NCEU in Comune di **CREMONA** e precisamente al foglio di mappa **46** particella **290** subalterno **529 (C/3)**; =====

--C NCEU in Comune di **CREMONA** e precisamente al foglio di mappa **46** particella **290** subalterno **530 (C/3)**; =====

--D NCEU in Comune di **CREMONA** e precisamente al foglio di mappa **46** particella **290** subalterno **531 (C/1)**; =====

NCEU in Comune di **CREMONA** e precisamente al foglio di mappa **46** particella **307** subalterno **830 (C/3)**. =====

Per la **PROPRIETA' per 1/1** della società _____, codice fiscale _____

Il sottoscritto dr. _____, Notaio in Soverato, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili di Catanzaro, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme, esaminati gli atti e i documenti, estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Cremona**. =====

===== **ATTESTA** =====

--- che le unità immobiliari in oggetto sono distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di **CREMONA**, con le seguenti indicazioni – ditta catastale:

con sede in _____, codice fiscale (_____) **--- Proprietà 1/1. =====**

--- unità immobiliare di cui al **punto A.** distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa **46**, particella **307** subalterno **575**, Zona Censuaria **2**, categoria **C/6**, classe **4**, **17 m²**, superficie catastale **Totale 18 m²**, rendita **Euro 75,51**, VIA MARCO FURIO BIBACULO n. 2, Piano **S1**; =====

--- unità immobiliare di cui al **punto B.** distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa **46**, particella **290** subalterno **529**, Zona Censuaria **2**, categoria **C/3**, classe **2**, **239 m²**, superficie catastale **Totale 256 m²**, rendita **Euro 1.370,11**, VIA PERSICO n. 11/F, Piano **T**; =====

--- unità immobiliare di cui al **punto C.** distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa **46**, particelle graffate **290** subalterno **530** e **307** subalterno **830**, Zona Censuaria **2**, categoria **C/3**, classe **2**, **534 m²**, superficie catastale **Totale 583 m²**, rendita **Euro 3.061,25**, VIA MARCO FURIO BIBACULO n. 2, Piano **S1-T**; =====

--- unità immobiliare di cui al **punto D.** distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa **46**, particella **290** subalterno **531**, categoria **C/1**, classe **4**, **161 m²**, superficie catastale **Totale: 163 m²**, Zona Censuaria **2**, rendita **Euro 6.336,00**, VIA PERSICO n. 11/A - 11/B, Piano **T**. =====

Gli immobili di cui ai punti B. C. D. derivano dalle particelle graffate 290 subalterno 524 e 307 subalterno 313 e ancora dalle particelle graffate 290 subalterno 525 e 307 subalterno 314 VARIAZIONE del 11/10/2022 Pratica n. CR0062949 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62949.1/2022) =====

ATTESTA INOLTRE CHE NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI SONO STATI OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA': =====

***ipoteca volontaria** iscritta a **CREMONA** il **24 settembre 2010** ai numeri **8485 R.G.** e **1879 R.P.**, per la somma complessiva di € _____ a garanzia della _____



somma di € _____, durata 19 anni, a favore della _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto dal Notaio _____, sede CREMONA, il 22 settembre 2010, repertorio _____; =====

***ipoteca giudiziale** iscritta a CREMONA il **19 settembre 2014** ai numeri _____ R.G. e _____ R.P., per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore della _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale, sede REGGIO NELL'EMILIA, l'8 settembre 2014, repertorio _____;

***ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a CREMONA il **12 marzo 2018** ai numeri **2062** R.G. e **288** R.P., per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore dell' _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO con atto emesso dall' _____, sede _____, l'8 marzo 2018, repertorio _____; =====

***ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a CREMONA il **2 febbraio 2022** ai numeri **780** R.G. e **112** R.P., per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore dell' _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO con atto emesso dall' _____, sede _____, il 1° febbraio 2022, repertorio _____; =====

***ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a CREMONA il **15 aprile 2022** ai numeri **3508** R.G. e **576** R.P., per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore di _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale 00810130195, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70/2011) con atto emesso da _____, sede _____, il 6 aprile 2022, repertorio _____; =====

***verbale di pignoramento immobili** trascritto a CREMONA il **22 febbraio 2023** ai numeri **1610** R.G. e **1069** R.P., a favore del signor _____, nato a _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, notificato dal Tribunale, sede CREMONA, il 9 febbraio 2023, repertorio 37; =====

***ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a CREMONA il **10 ottobre 2025** ai numeri **9371** R.G. e **1719** R.P., per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore di _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO PER ENTRATE DI ENTI LOCALI (ART.1, COMMA 784, E SS.



L.160/2019) con atto emesso da _____, sede _____, il 23 settembre 2025, repertorio _____; =====

***ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a CREMONA il **28 ottobre 2025** ai numeri **10011 R.G.** e **1834 R.P.**, per la somma complessiva di € _____ a garanzia della somma di € _____, a favore di _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70/2011) con atto emesso da _____, sede _____, il 30 settembre 2025, repertorio _____; =====

***verbale di pignoramento immobili** trascritto a CREMONA il **17 febbraio 2026** ai numeri **1360 R.G.** e **963 R.P.**, a favore di _____, sede in _____, codice fiscale _____ e contro la società _____, sede in _____, codice fiscale _____, notificato dall'UNEP Tribunale, sede CREMONA, il 14 gennaio 2026, repertorio 151.=====

===== **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA** =====

--- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al _____, sopra meglio generalizzata, sono pervenuti dalla società _____, sede in _____, con atto notarile pubblico di **trasformazione di società**, ricevuto dal notaio _____, sede CREMONA, in data 16 dicembre 2019, repertorio n. _____ trascritto a CREMONA il 19 dicembre 2019 formalità _____

--- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al _____, sopra meglio generalizzata, sono pervenuti dalla società _____, sede in _____, con atto notarile pubblico di **trasformazione di società**, ricevuto dal notaio _____, sede CREMONA, in data 17 settembre 2010, repertorio n. _____ trascritto a CREMONA il 22 settembre 2010 formalità _____ (nota presentata in rettifica a quella trascritta l'11/03/2005 formalità _____); =====

--- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al _____, sopra meglio generalizzata, sono pervenuti dalla società _____, sede in _____, con atto notarile pubblico di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata ricevuta dal notaio _____, sede CREMONA, in data 3 luglio 2001, repertorio n. _____, trascritto a CREMONA il 16 luglio 2001, formalità _____ (nota presentata in rettifica a quella trascritta il 10/07/2001 formalità _____).=====

===== **CONCLUSIONI** =====

---Pertanto si conclude che, giusta le sopra riportate risultanze del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di CREMONA gli immobili oggetto della presente certificazione appartengono alla società _____, con sede in _____, codice fiscale _____ – **Proprietà 1/1** e alla data del **05/03/2026** risultano essere gravati dalle formalità pregiudizievoli in precedenza indicate. =====

Soverato, 9 marzo 2026 =====



Ispezione telematica

n. T1 50758 del 28/05/2026

Inizio ispezione 28/05/2026 10:30:46

Richiedente GZZFRC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2463

Registro particolare n. 1757

Presentazione n. 3 del 18/03/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/02/2026
Autorità emittente TRIBUNALE DI CREMONA
Sede CREMONA (CR)

Numero di repertorio 29
Codice fiscale 800 079 40192

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

IL TRIBUNALE DI CREMONA, NELLA RIPORTATA COMPOSIZIONE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI ALTRA DOMANDA O ECCEZIONE RESPINTA: 1) DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE

; 8) DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO E L' ANTICIPAZIONE D

ALL' ERARIO DELLE SPESE DELLA PRESENTE PROCEDURA, ONERANDO SIN D' ORA IL CURATORE DI OPERARE IL VERSAMENTO DEL CAMPIONE FALLIMENTARE NON APPENA VI SIANO RISORSE SUFFICIENTI NELL' ATTIVO FALLIMENTARE;

In base all'esame del PGT Vigente, ed alla variante generale adottata, l'immobile risulta azionato in ambito di Seconda espansione CER 2 e non sono stati reperiti elementi significativi che possano determinare restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;

Il vano interrato del laboratorio ed il box sono gravati di servitù passiva di scarichi fognari aerei

Altresì non risultano reperibili altri obblighi che possono gravare sui beni, come servitù, o altro

Vi sono vincoli di natura condominiale relativi alle parti comuni regolate economicamente dai millesimi di proprietà.



Contratto di locazione: I laboratori ed il negozio risultano locati alla _____ con sede a _____
in Via _____ c.f. _____ in virtù di contratto stipulato 11/07/2025 e registrato a
Cremona il 21/07/2025, della durata di anni 6 (sei) a far data dal 15/07/2025 al 15/07/2031,

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 09/03/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Atti di pignoramento – Iscrizioni ipotecarie e quant'altro previsto dalla Legge

N.B.: tutto ciò che non rientra al punto precedente (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche) non viene cancellato; ad es. non si cancellano: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, contratto preliminare, contratti di locazione, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità (istituiti mediante fondo patrimoniale, trust, ipotesi di cui all'art. 2645-ter)

I laboratori ed il negozio risultano locati alla _____ con sede a _____ in Via _____
c.f. _____ in virtù di contratto stipulato 11/07/2025 e registrato a Cremona il 21/07/2025,
della durata di anni 6 (sei) a far data dal 15/07/2025 al 15/07/2031, con i seguenti canoni:

€ 1.500,00+ IVA per i primi 6 mesi

€ 2.500,00+ IVA per i successivi 18 mesi

€ 3.000,00+IVA per i mesi successivi sino a scadenza

Ne segue scrittura privata firmata dalle parti (fornita dall'esecutato) datata 05/02/2026 con cui viene rinegoziato il canone ove:

dal 16/02/2026 al 15/08/2026 il canone è ridotto ad € 1.500,00 + IVA/ mese

dal 16/08/2026 al 15/08/2027 il canone stabilito è di € 2.500,00+ IVA/ mese

dal 16/08/2027 sino a scadenza € 3.000,00+IVA/mese

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

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

Cremona lì 29/05/2026

Il Perito

