

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 46/2025 R.G.E.**

**Giudice: G.O.P. Dott. Avv. Giorgio Trotta**

**promossa da**



**contro**



**RELAZIONE di STIMA**

**Per i Beni Immobili siti in GUSSOLA (CR)**

L'esperto Stimatore:

**Geom. FEDERICO GAZZANIGA**

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

Cremona Lì 28/12/2025



## SOMMARIO

<b>QUESITO</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>5</b>
<u>ELENCO ALLEGATI</u> .....	5
<u>SCHEDA SINTETICA</u> .....	6
<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u> .....	6
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	<b>7</b>
<u>IDENTIFICAZIONE</u> .....	8
<u>STATO DI POSSESSO</u> .....	8
<u>DESCRIZIONE</u> .....	9
<u>REGOLARITA' CATASTALE</u> .....	12
<u>REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA</u> .....	12
<u>OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'</u> .....	13
<u>CENSI, LIVELLI, USI CIVICI</u> .....	13
<u>SPESE CONDOMINIALI</u> .....	13
<u>PRESENZA DI RIFIUTI</u> .....	13
<u>PRESTAZIONE ENERGETICA</u> .....	14
<u>VALORE</u> .....	14
<u>VALORE DI MERCATO</u> .....	14
<u>VALORE IN VENDITA FORZATA</u> .....	21
<u>QUOTE INDIVISE</u> .....	21
<u>COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI</u> .....	21
<u>FORMAZIONE DI LOTTI</u> .....	21
<u>PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO</u> .....	21
<u>FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO     DELL'ACQUIRENTE</u> .....	25
<u>FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE</u> .....	25
<u>FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE</u> .....	25



## 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 11/04/2025 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 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 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;*

*PROVEDA, 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:  
i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;  
ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4 Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5 A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6 A predisporre 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 ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.*



# LOTTO UNICO

## ELENCO ALLEGATI

<b>Allegato n.</b>	<b>Titolo</b>	<b>n. pagine</b>
A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	6
B	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	17
C	PRATICHE EDILIZIE	18
D	APE	5
E	ISPEZIONE IPOTECARIA	2
F	CERTIFICATO RESIDENZA STATO FAMIGLIA STORICO	3
	COPERTINE	7
	PERIZIA	25
	<b>Tot. Pag. allegate</b>	<b>83</b>
	<b>Tot. Foto</b>	<b>21</b>



## SCHEDA SINTETICA

1	<b>UBICAZIONE DEL BENE</b>	<i>Via Guglielmo Marconi 52 – Gussola (CR)</i>
2	<b>DATI CATASTALI</b>	<i>Foglio 16 mapp 310/1-311/1-312/1-313/3 cat A/3 cl 2 vani 7,5 sup 167 R € 205,29</i>
	<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	<i>Abitazione ed accessori</i>
3	<b>DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO CON DATI CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<i>I dati identificativi catastali sono corrispondenti . Variano solamente il n° dei vani e l'importo della Rendita Catastale</i>
4	<b>DIRITTO OGGETTO ESPROPRIAZIONE</b>	<b>[REDAZIONE]</b>
5	<b>STATO DI POSSESSO</b>	<i>OCCUPATO DA DEBITORE</i>
6	<b>PRESENZA RIFIUTI</b>	<i>SI</i>
7	<b>DIRITTI DI TERZI</b>	<i>NO</i>
8	<b>REGOLARITA CATASTALE</b>	<i>SI –Resa dall'esperto Valutatore mediante aggiornamento catastale</i>
9	<b>REGOLARITA URBANISTICA</b>	<i>SI</i>
10	<b>REGOLARITA EDILIZIA</b>	<i>NO</i>
11	<b>OPERE ABUSIVE</b>	<i>SI</i>
12	<b>CENSI/ LIVELLI/ USI CIVICI</b>	<i>NO</i>
13	<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	<i>NO</i>
14	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 97.500,00</b>
15	<b>VALORE VENDITA FORZATA</b>	<b>€ 87.750,00</b>
16	<b>QUOTE INDIVISE</b>	<b>[REDAZIONE]</b>
17	<b>APE</b>	<i>CLASSE ENERGETICA G</i>

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**DATA SOPRALLUOGO: 12/06/2025-16/06/2025**

**DATA DELLA VALUTAZIONE - AGOSTO 2025**

**Data del giuramento: 11/04/2025**

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

**Inizio Operazioni peritali : 24/04/2025**

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

**Verifica catastale : 28/04/2025**

E' stata effettuata la ricerca di estratto di mappa, visure, e documentazione catastale



**Richiesta Accesso atti comunali 28/04/2025**

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

**Richiesta stato famiglia e certificato residenza 28/04/2025**

È stata effettuata richiesta al comune del certificato di residenza e dello stato di famiglia storico

**Ritiro stato famiglia e certificato residenza 29/04/2025**

Sono stati ritirati certificati storici di residenza

**Accesso atti comunali : 05/06/2025**

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

**Data sopralluogo: 12/06/2025**

In tal data è stato effettuato un sopralluogo senza esito in quanto la proprietà non ha concesso l'accesso ai luoghi

**Data sopralluogo: 16/06/2025**

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

**Aggiornamento catastale DOCFA NCEU 18/07/2025**

È stata effettuato l'aggiornamento catastale DOCFA NCEU della scheda catastale

**Ricerca atti di compravendita di immobili comparabili 25/07/2025**

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

**Redazione di Attestato di Prestazione Energetica : 28/08/2025**

È stato redatto e protocollato l'attestato di prestazione energetica

**Verifica Ipotecaria 28/08/2025**

È stata effettuata l'ispezione Ipotecaria sulla scorta della Relazione Notarile allegata alla RGE

**Completamento Perizia : 28/08/2025**

Completamento della stesura del rapporto di Valutazione e relativi allegati

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



# RELAZIONE DI STIMA

## IDENTIFICAZIONE

### INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

[REDACTED]

### IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Catasto Fabbricati**, in GUSSOLA (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Abitazione: Foglio 16 mapp 310/1-311/1-312/1-313/3 cat A/3 cl 2 vani 9 sup 167 T- 1- 2 R € 246,35 Via Marconi 52/54 P T-1-2

### CONFINI EDIFICATO IN UN UNICO CORPO:

Nord: rag mapp 557 -489

Est: ragioni mapp 314 - 318

Sud: ragioni via Marconi

Ovest: ragioni mapp 500 -309

### CRONISTORIA CATASTALE

- Variazione 18/07/2025 – variazione per diversa distribuzione spazi interni
- Variazione del 21/12/2017 – variazione classamento
- Variazione del 31/01/2017 – variazione per fusione e diversa distribuzione spazi interni
- Variazione 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione 03/02/2015 – variazione classamento
- Variazione 03/02/2014 – variazione per diversa distribuzione spazi interni
- Variazione 20/09/2011- variazione toponomastica
- Variazione 01/01/1992 - variazione quadro tariffario
- Variazione 10/11/1989 - variazione

### DATI CATASTALI ATTUALI

Abitazione: Foglio 16 mapp 310/1-311/1-312/1-313/3 cat A/3 cl 2 vani 7,5 sup 167 T- 1- 2 R € 205,29- Via Marconi 52/54 P T-1-2

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso L'Agenda del Territorio, pertanto si è proceduto a regolarizzare il tutto mediante la presentazione di nuovo docfa



## STATO DI POSSESSO

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

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata abitata dalla proprietà;

## DESCRIZIONE

*una sommaria descrizione del bene*

### UBICAZIONE

Comune	GUSSOLA	Ubicazione	Via G. Marconi 52-54
Accesso	Via G. Marconi 52-54		
Utilizzazione	Abitativa		
CDU	Non compete		

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Epoca costruttiva	<i>N.P</i>	Caratteristiche costruttive	<i>Muratura</i>		
Tipologia	<i>CASA AUTON.</i>	N° Locali	<i>4</i>	Piano	<i>T-1-2</i>
Camere letto	<i>2</i>	Bagni	<i>1</i>	Balconi	<i>NO</i>
Portico	<i>SI</i>	Soffitta	<i>SI</i>	Cantina/Depositi	<i>SI</i>
Box	<i>NO</i>	Ripostiglio	<i>SI</i>	Ascensore Cond	<i>NO</i>

### DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE

Stato Manutentivo	<i>Discreto</i>	Arredamento	<i>SI</i>		
Riscaldamento	<i>Autonomo</i>	Raffrescamento	<i>NO</i>	Antifurto	<i>NO</i>
Videocitofono	<i>NO</i>	TV/antenna	<i>SI</i>	Fotovoltaico	<i>NO</i>
Pavimenti	<i>Piastrelle</i>	Rivestimenti	<i>Piastrelle</i>	Serramenti	<i>Legno 2 VETRI</i>

### AZZONAMENTO TERRITORIALE

Contesto Urbano	<i>Residenziale</i>	Contesto urbanistico PGT	<i>Zona NAF</i>
-----------------	---------------------	--------------------------	-----------------

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA

Parti comuni con altre UIU	<i>NO</i>
Millesimi di proprietà	<i>NO</i>

### CERTIFICAZIONI

Conformità catastale	<i>SI-Aggiornata</i>	Conformità urbanistica	<i>NO</i>
Certificato Abitab/agibilità	<i>NO</i>	Certificazione impianti	<i>NO</i>

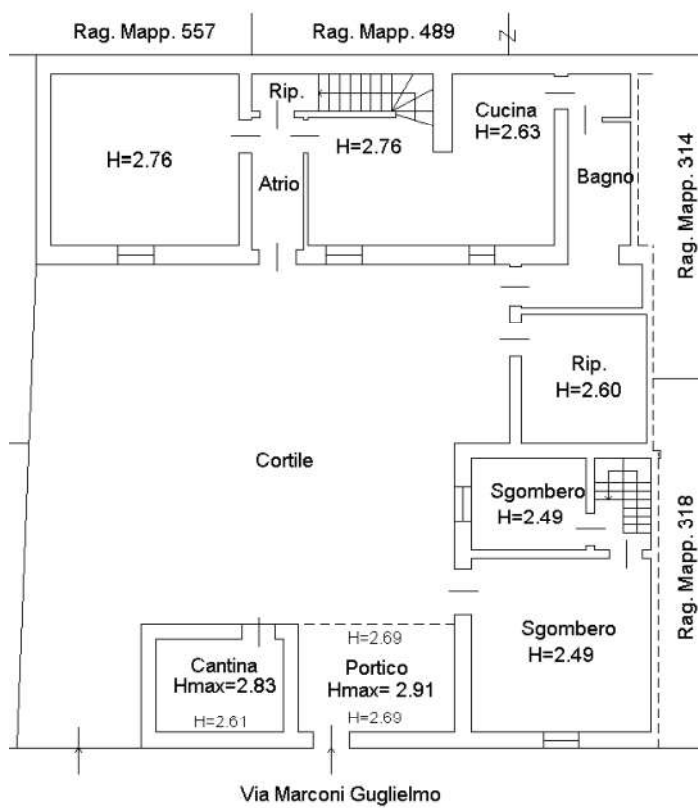


## FOTO SATELLITARE

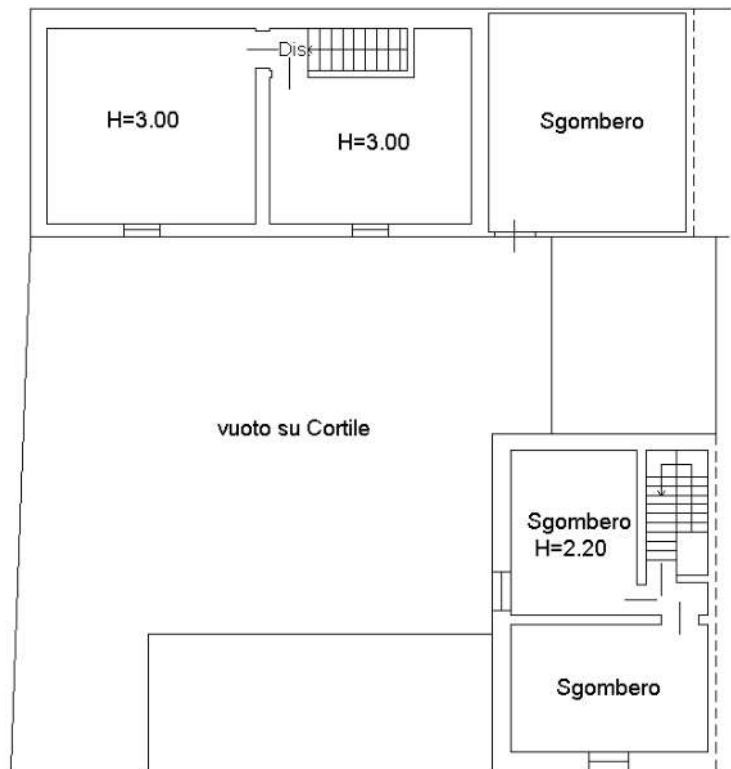


## PLANIMETRIE

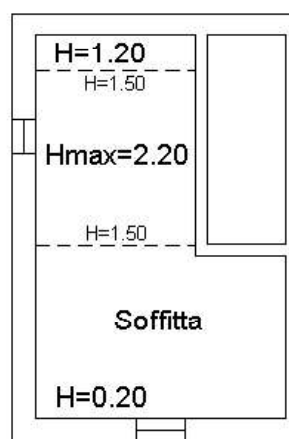
### PIANO TERRA



# PIANO PRIMO



# PIANO SECONDO



## **DESCRIZIONE**

Il compendio è costituito da alcuni fabbricati con accesso dalla via pubblica e prospicienti cortile privato, tra cui un abitazione e locali accessori

L'abitazione è disposta su due livelli con al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due letto.

Lo stato conservativo è discreto in quanto oggetto di ristrutturazione recente, con serramenti in legno con doppi vetri, caldaia autonoma a gas e termosifoni in alluminio. La scala interna è priva di rivestimento e vi sono alcune presenze di muffe soprattutto nel soggiorno e al soffitto del piano primo.

La facciata esterna necessita di intervento di risanamento.

Gli accessori sono caratterizzati da struttura in mattoni pieni intonacati con solai di piano e di copertura in legno e manto di copertura in coppi ad eccezione di una porzione di loc sgombero che presenta copertura in lastre in cemento amianto; trattasi di locali privi di impianti tecnologici con finiture fatiscenti e stato conservativo interno ed esterno precario;

## **REGOLARITA' CATASTALE**

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, RILEVANDO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

### **diversa distribuzione degli spazi interni**

Pertanto si è proceduto a regolarizzare il tutto mediante la presentazione di nuovo docfa

## **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### **TITOLI URBANISTICI**

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

CILA 03/2017/G del 25/01/2017 prot 60/U/2017

### **ABITABILITA'/AGIBILITA'**

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune, non è stata reperita alcuna documentazione;



## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

### **ABUSI**

Non è stato possibile accertare lo stato legittimo dell'edificio in quanto non è stata reperita alcuna pratica edilizia che abbia dato corso alla costruzione e/o ristrutturazione dell'intero edificato.

Dalla verifica planimetrica dell'elaborato posto in allegato alla CILA su citata, se ne è evinta presenza di due gradini aggiuntivi alla scala interna d'accesso alla zona notte, ma trattasi di variazioni di lieve entità che determinano comunque la rispondenza con lo stato dei luoghi

### **SANABILITA' E COSTI**

Non è stato possibile, per le ragioni di cui sopra, definire eventuali abusi edilizi e conseguenti eventuali oneri di sanatoria rispetto allo stato originario assentito dell'edificio; si presume che lo stato asseverato nella CILA su citata possa essere considerato quale stato ultimo rispondente

## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Nessun dato rilevato

## SPESE CONDOMINIALI

### **ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

### **SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:**

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

## PRESENZA DI RIFIUTI

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la **presenza di rifiuti urbani/edilizi** quali materiali residuali di demolizioni e/o altri non verificabili in quanto contenuti in sacchi e/secchi/ e/o cartoni di imballaggio, nonchè alcune lastre di copertura contenenti presumibilmente amianto, individuabili al piano terra del locale sgombero (i piani superiori non erano accessibili vista l'ingombro di tali materiali)

**Il costo di smaltimento** dei rifiuti visionati puo ricondursi ad una cifra massima **di € 3.000,00**

Altresì vi è presenza di copertura di porzione di edificio (ove ripostiglio e bagno) in lastre contenenti presumibilmente amianto

**Il costo di smaltimento delle lastre di copertura contenenti amianto**, per una superficie di mq 15,37 ammonta ad € 33,48/mq (desunta da Listino OO. PP Regione Lombardia) per uno sviluppo di € 514,59 a cui vanno aggiunti e 2.000,00 per opere provvisoriale e pratiche edilizie **per un totale arrotondato di € 2.500,00**

**TOTALE COSTO SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI € 3.500,00**



## PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica della UIU è stato da me redatto

identificativo catastale	
APE Registrato IL	28/08/2025
Codice identificativo	1905200003825
Valido sino al	28/08/2035
Classe Energetica	G
EP gl, nren	427,87 kWh/m <sup>2</sup> a.

## VALORE

### 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 sul 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 all. "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. IISole24ore, 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 dagli annunci pubblicitari (alcune superfici sono state ipotizzate standard non avendo a disposizione dati precisi e puntuali)

Unità di misura	(m <sup>2</sup> )	
Formula	$S1 + \sum \pi_i \times \sum s_i$	
A (da annuncio pubblicitario)	Vedasi tabella mca	
B (da annuncio pubblicitario)	Vedasi tabella mca	

DETTAGLIO SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche quantitative e qualitative del Subject (S) SEL	Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	122,91
	Superficie balconi BAL (m <sup>2</sup> )	0,00
	Superficie portico PORT/FIEN (m <sup>2</sup> )	33,65
	Superfici accessori CANT (m <sup>2</sup> )	88,30
	Superfici accessori SOFF (m <sup>2</sup> )	28,70
	Superficie autorimessa AUT (m <sup>2</sup> )	0,00
	Area esterna (mq)	102,90
	Livello di piano (n)	T-1-2

## **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	frazione del paese
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Casa autonoma di corte
Tipologia edilizia	Abitazione di tipo economico
Dimensione	Media
Caratteri domanda e offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari – Fase di stabilità <b>€/mq 350,00</b>
Filtering	Livello di filtering nullo



## RICERCA DEI COMPARABILI

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI – COMPARABILI			
	Unità A	Unità B	
Localizzazione	Zona residenziale	Zona extra urbana	
Tipo di contratto	Asking price	Asking price	
Data pubblicità	15/05/2025	20/08/2022	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	
Tipologia immob	Casa autonoma	Casa autonoma	
Epoca costruzione	Np	NP	
Dimensione	Mq 290,00	Mq 210,00	
Piano	t-1	t-1	
Stato	Discreto	Discreto	
Ascensore	No	No	
Autorimessa	si	No	
Cantina/deposito	si	No	
Misurazione	Da annuncio	Da annuncio	
Prezzo Richiesto €	80.000,00	120.000,00	
Prezzo ragguagliato * €	80.000,00	84.000,00	
Prezzo convertito **€	80.000,00	77.532,00	
Prezzo considerato *** €	74.160,00	71.872,00	

\* Al prezzo richiesto è stata applicata una riduzione del 10% annuo in quanto il subject è posto in vendita dall'anno 2022 ed ancora oggi in vendita pertanto si applica una decurtazione pari al 30% :

\*\* Al prezzo richiesto si è applicata una riduzione pari al 23,00% in quanto il subject 2 è ubicato in zona extraurbana e la quotazione OMI per abitazioni civili è pari ad € 350,00 (è assente la quotazione per abitazioni economiche ). Pertanto rapportando i valori con la zona del centro abitativo ottengo € 350,00/€ 450,00= 0.777

\*\*\* Al prezzo richiesto è da applicarsi lo sconto medio pari a **7,30%** desunto dalla Tav 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre Gennaio – Marzo 2025

**N.B.** Dalla ricerca effettuata non sono stati reperiti atti di compravendita di immobili consimili appartenenti al medesimo segmento di mercato e nella zona pari o simile al subject

### ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione		Valori	
Saggio annuale di STAZIONARIO *	p(DAT) / PRZ (annuale)	0,00 %	i DAT
Rapporto mercantile del balcone	p(BAL) / p (SUP) (%)	30%	Π <sub>C</sub> AL
Rapporto mercantile del portico	p(PORT) / p (SUP) (%)	25%	Π PORT
Rapporto mercantile della Cantina	p(CAN) / p(SUP) (%)	25%	Π ANT
Rapporto mercantile della Soffitta	p(SOFF) / p(SUP) (%)	35%	Π <sup>S</sup> SOF
Rapporto mercantile dell'autorimessa	p(BOX) / p(SUP) (%)	50%	Π <sup>A</sup> AUT
Saggio del livello di piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	0%	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 2023 - Semestre 2**

Provincia: CREMONA

Comune: GUSSOLA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	450	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	400	550	L	1,6	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	150	250	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,2	3,1	L

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: CREMONA

Comune: GUSSOLA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	450	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	400	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,6	3,7	L

Saggio	$\frac{\text{Val (2024)} - (\text{Val 2023})}{\text{Val (2023)}} = \frac{350 - 350}{350} = -0,000$	<b>0,00 %</b>
--------	--	---------------



**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI POSTI SUL MERCATO**

**1.Tabella dati**

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	74.160,00	71.872,00	Incognita
Data DAT (mesi)	3	36	0
Superficie principale SUP (mq)	245,00	210,00	122,91
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	33,65
Cantina CAN (mq)	90,00	0,00	88,30
Autorimessa BOX (mq)	45,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) SOFF	0,00	0,00	28,70
Superficie esterna SUE (mq)	183,00	230,00	102,90
Servizi SER (n)	1	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	0
Altri impianti (SERRAM) 0-1	1	1	2
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	0	1

**2:Indici Mercantili**

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(\annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOFF)/p(SUP)	0,250
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	60,00
Costo intervento manut est. (€)	10.000,00
Costo intervento manut int. (€)	20.000,00

F3

**2.1 Calcolo del costo deprezzato**

Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	8.000,00	Costo (€)	15.000,00
Vetustà (t)	8	Vetustà (t)	8
Vita attesa (n)	40	Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	<b>6.400,00</b>	Costo dep. (€)	<b>11.000,00</b>
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	8.000,00



Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	8
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	5.866,67
<b>Impianto di condizionamento</b>		<b>serramenti</b>	
Costo (€)	3.000,00	Costo (€)	25.000,00
Vetustà (t)	10	Vetustà (t)	8
Vita attesa (n)	15	Vita attesa (n)	40
Costo dep. (€)	1.000,00	Costo dep. (€)	20.000,00

<b>3.Calcolo superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>
SUP commerciale comparabile A	290,00
SUP commerciale comparabile A	210,00
SUP commerciale subject	163,94

<b>4.Calcolo del prezzo marginale</b>	<b>€/mq</b>
Prezzo medio comparabile A	217,86
Prezzo medio comparabile B	276,53
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	<b>217,86</b>

<b>4.1 Calcolo prezzo marg. SUE</b>	<b>€/mq</b>
SUE comparabile A	60,00
SUE comparabile B	60,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	<b>60,00</b>

<b>5. ANALISI PREZZI MARGINALI</b>		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (€/mq)	217,86	217,86
p(BAL) (€/mq)	65,36	65,36
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	76,25	76,25
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	54,47	54,47
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	108,93	108,93
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	54,47	54,47
p(SUE) (€/mq)	60,00	60,00
p(SER) (€)	6.400,00	6.400,00
p(RIA) (€)	11.000,00	11.000,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	5.866,67	5.866,67
p(CON) (€)	1.000,00	1.000,00
p(SERRAM) (€)	20.000,00	20.000,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	10.000,00	10.000,00
p(STMi) (€)	20.000,00	20.000,00

<b>6. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ (€)		74.160,00	71.872,00
DAT (€)		0,00	0,00
SUP (€)		-26.598,78	-18.973,61



BAL	(€)	0,00	0,00
POR	(€)	2.565,87	2.565,87
CAN	(€)	-92,59	4.809,31
BOX	(€)	-4.901,90	0,00
SOFF	(€)	1.563,16	1.563,16
SUE	(€)	-4.806,00	-7.626,00
SER	(€)	0,00	-6.400,00
RIA	(€)	11.000,00	11.000,00
RIC	(€)	0,00	0,00
ELE	(€)	5.866,67	5.866,67
CON	(€)	-1.000,00	0,00
SERRAM	(€)	20.000,00	20.000,00
LIV	(€)	0,00	0,00
STMe	(€)	0,00	0,00
STMi	(€)	20.000,00	20.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>97.756,43</b>	<b>104.677,40</b>
<b>Divergenza %</b>		<b>7,08%</b>	
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>97.756,43</b>	<b>104.677,40</b>
<b>PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ</b>		<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>
<b>VALORE ATTESO</b>		<b>€ 101.216,91</b>	
<b>VALORE ARROTONDATO</b>		<b>€ 101.000,00</b>	

## Deduzioni costi

### Per SMALTIMENTO RIFIUTI

COSTI	€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.500,00</b>

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 pari ad

**€ 97.500,00**



### **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 = € 101.000.000,00 x 90% =

**€ 87.750,0000**

### **QUOTE INDIVISE**

L'immobile è pignorato nella sua interezza di consistenza e quota

Gli esecutati

### **COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI**

Dalla Certificazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento, si evince che i coniugi sono in regime di Comunione dei Beni

### **FORMAZIONE DI LOTTI**

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.





per Dichiarazione (Den. n. 151 - Vol. 9990) presentata all'Ufficio del Registro di Casalmaggiore in data 13.07.2015, trascritta a Cremona il 27 agosto 2015 ai nn.5934/4121 concernente la successione alla Sig. [redacted] nata a Gussola il 14.09.1929, apertasi il 22.07.2014

la quota indivisa di 1/2 in proprietà del fabbricato in comune di Gussola censito al Catasto Fabbricati

**fg. 16 mapp. 311= mapp. 313 / 1- Cat. A/4**

veniva devoluta per legge a favore di [redacted]

Si precisa che la accettazione di eredità risulta trascritta a Cremona il 23 giugno 2016 ai nn.5419/3675

per Compravendita, atto redatto dal notaio Carmine Mario Gaudio in data 10 giugno 2016 (Rep. 35612/9958), trascritto a Cremona il 23 giugno 2016 ai nn.5417/3673 i signori [redacted]

[redacted] Gussola il 11 gennaio 1938, (quota 1/4)

[redacted] nato a Gussola il 7 aprile 1929, (quota 3/4)

hanno venduto a [redacted]

[redacted]

[redacted] (vedendo) il 10 marzo 1990

Coniugati in regime di comunione legale dei beni

la piena proprietà immobile sito in Comune di Gussola, alla via Guglielmo Marconi, n. 52, e precisamente:

- casa di civile abitazione sviluppatasi al livello dei piani terreno, primo e secondo cui è annessa pertinenziale area cortilizia, il tutto censito al Catasto Fabbricati - **fg. 16 mapp. 311= mapp. 313 / 1- Cat. A/4**

#### **PROVENIENZA Immobili di cui al punto "B"**

- l'immobile catastalmente individuato dalle particelle 310-312-313 sub. 2 è pervenuto al signor Volta Bruno, in parte con titoli anteriori al 1957 (ricerca eventualmente da effettuarsi con paternità) ed in parte sentenza usucapione di seguito descritta

- Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Cremona in data 17 novembre 2011, (Rep n. 1024), trascritta a Cremona il 25 novembre 2011 ai nn.10248/6539 mediante la quale il Tribunale di Cremona, nella persona del Giudice Dott. Benedetto Sieff, ha dichiarato l'intervenuta usucapione in favore di [redacted] quota indivisa di 1/18 già di proprietà di [redacted] nato a [redacted] della quota indivisa di 1/18 già di proprietà di [redacted] dell'immobile sito in comune di Gussola identificato Catasto Fabbricati - **fg. 16 mapp. 310= mapp. 312=mapp. 313 / 2 - Cat. A/4**

atto di Compravendita, atto redatto dal notaio Carmine Mario Gaudio in data 10 giugno 2016 (Rep. 35612/9958), trascritto a Cremona il 23 giugno 2016 ai nn.5418/3674, il signor [redacted]

ha venduto a [redacted]



Coniugati in regime di comunione legale dei beni  
la piena proprietà immobile sito in Comune di Gussola, alla via Guglielmo Marconi, n. 54, e precisamente:

- casa di civile abitazione sviluppatasi al livello dei piani terreno e primo cui è annessa pertinenziale area cortilizia; il tutto censito al Catasto Fabbricati
- **fg. 16 mapp. 310= mapp. 312=mapp. 313 / 2** - Cat. A/3

#### ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente visura risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **23.06.2016** ai nn° **5420/819** a favore dell'Istituto [redacted] - **Società Cooperativa** sede Leno, Via Garibaldi n. 25 per un importo di € 67.500,00= contro [redacted]  
Beni colpiti piena proprietà comune di Gussola Catasto Fabbricati
- **fg. 16 mapp. 310= mapp. 312=mapp. 313 / 2** - Cat. A/3
- **fg. 16 mapp. 311= mapp. 313 / 1**- Cat. A/4

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **24.03.2017** ai nn° **2233/319** a favore dell'Istituto [redacted] - **Società Cooperativa** sede Leno, Via Garibaldi n. 25 per un importo di € 45.000,00= contro [redacted]  
Beni colpiti piena proprietà comune di Gussola Catasto Fabbricati
- **Fg. 16 mapp. 310 / 1= mapp. 311 / 1=mapp. 312 / 1= mapp. 313 / 3** Cat. A/3

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **21.03.2019** ai nn° **2450 / 339** richiesta dalla società [redacted] sede Pralboino Via per Ostiano n. 11 (cod. Fiscale: 01854970173) (richiedente la formalità Avv. Stefano Cuzzetti Brescia Via Solferino n. 17) per un importo di € 11.463,83= contro [redacted]  
Beni colpiti quota 1/2 piena proprietà comune di Gussola Catasto Fabbricati
- **Fg. 16 mapp. 310 / 1= mapp. 311 / 1=mapp. 312 / 1= mapp. 313 / 3** Cat. A/3

#### TRASCRIZIONI

NULLA

Storia delle repertorizzazioni: 31 marzo 2025

In fede

Brescia, 1 aprile 2025

*Immacolata Biondi*

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

In base all'esame del PGT Vigente, ed alla variante generale adottata, l'immobile risulta azionato in ambito di Nucleo di Antica Formazione 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;

Altresì non risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*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 31/03/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Non è stato reperito dato alcuno

## FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

*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)*

Non è stato reperito dato alcuno

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

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

Cremona lì 28/08/2025

Il Perito

