

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 23/2026 R.G.E.

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

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in via Roma n. 9 – Gussola (CR)



Cremona, 11/06/2026

L'esperto Stimatore: **Bolsi Geom. Simone**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 574

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	5
SCHEDA SINTETICA	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA	8
IDENTIFICAZIONE	8
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE	11
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	11
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ	12
SPESE CONDOMINIALI	12
PRESENZA DI RIFIUTI	12
PRESTAZIONE ENERGETICA	13
VALORE	13
VALORE DI MERCATO	13
VALORE IN VENDITA FORZATA	14
QUOTE INDIVISE	14
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	14
FORMAZIONE DI LOTTI	14
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	15
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	16

QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei 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 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- 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.);
- 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;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;

- 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;

alleggi 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;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Stima Market Comparison Approach (M.C.A.)	4
2	Documentazione fotografica	6
3	Ispezione ipotecaria	2
4	Planimetrie (stato dei luoghi)	1
5	Visura catastale storica	3
6	Certificato stato di famiglia eseguito	
7	Certificato di residenza eseguito	
8	Attestato di prestazione energetica	5
	Tot. Pag. allegate	
	Tot. Foto	6

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Via Roma n. 9 – Gussola (CR)
- 2) Dati catastali appartamento (graffati):
 - Foglio 16 mappale 347 subalterno 508
 - Foglio 16 mappale 466 subalterno 504
- 3) I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono agli identificativi riportati al punto precedente
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà (1/1)
- 5) Stato di Possesso: Libero
- 6) Presenza di rifiuti: SI
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI/NO
- 14) Valore di Mercato: **18.0000 € (arrotondato per difetto)**
- 15) Valore in Vendita Forzata: **17.0000 €**
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G (EPgl,nren: 443,78 kWh/m²anno)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data	Descrizione operazione svolta
03/03/2026	Inizio operazioni peritali.
03/03/2026	Accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.
04/03/2026	Effettuata richiesta di accesso agli atti presso il SUE del comune di Gussola.
05/05/2026	Effettuata visione atti depositati presso il SUE del comune di Gussola.
20/05/2026	Effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.
28/05/2026	Richiesta certificato di residenza/famiglia esegutati.
11/06/2026	Invio perizia alle parti.
12/06/2026	Caricamento perizia su portale telematico.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Gussola (CR)

Fg. 16, particella 347 sub.508, categ. A/3, cl. 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 45 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 45 mq., Rendita 80,05 €, via Roma n. 9, Piano T.

Il Fg. 16, particella 347 sub.508 è graffato con il Fg. 16, particella 466 sub.504 e costituiscono una sola unità immobiliare.

CONFINI: A nord via Roma, a est prima mappale 350 poi mappale 350, a sud prima mappale 466 poi mappale 711, a ovest mappale 347.

Identificazione attuale

L'identificativo attuale, riportato di seguito, corrisponde a quando riportato nell'Atto di Pignoramento.

Fg. 16, particella 347 sub.508, categ. A/3, cl. 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 45 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 45 mq., Rendita 80,05 €, via Roma n. 9, Piano T.

Il Fg. 16, particella 347 sub.508 è graffato con il Fg. 16, particella 466 sub.504 e costituiscono una sola unità immobiliare.

CONFINI: A nord via Roma, a est prima mappale 350 poi mappale 350, a sud prima mappale 466 poi mappale 711, a ovest mappale 347.

STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo non risulta occupato da persone.

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel centro di Gussola, a 100 m dalla piazza del Paese, quindi vicino ad offerte commerciali e servizi. Il bene oggetto di stima si affaccia sulla strada principale, via Roma, ed ha un ulteriore accesso dal cortile interno, con ingresso dalla laterale via Gardinazzi.



L'unità immobiliare è sita al piano terreno di un edificio d'angolo, che si sviluppa su tre piani fuori terra, struttura in mattoni pieni, solai in laterocemento, in precarie condizioni a livello estetico e strutturale per quanto riguarda la copertura e la facciata. Ai fini della sicurezza sono state smontate le ante pericolanti ed a rischio caduta, e posizionate le transenne per proteggere i passanti sul marciapiede ed evitare anche eventuali distacchi di intonaco o altri elementi di finitura.

Non risulta esserci ad oggi costituito un condominio. L'intero edificio sembrerebbe non abitato.

Il piano terreno, dotato di vetrine, è in abbandono.

Il bene oggetto di stima era in passato sicuramente un negozio, considerata la vetrina e la disposizione interna, ma dall'accesso agli atti non è stato reperito alcun documento inerente ad eventuali cambi d'uso. Non trovando titoli edilizi urbanistici che dicessero il contrario, cioè che fosse un negozio, si deve dare per buona la regolarità urbanistica. Si informa inoltre, che nel periodo in cui a livello catastale è stata variata la destinazione d'uso, non era obbligatorio presentare nulla in comune, qualora il cambio d'uso avvenisse senza esecuzione di opere.



Internamente l'unità immobiliare consiste in un vano principale, che prende luce ed aria dalla vetrina/finestra sulla via Roma, un antibagno, ed un bagno con finestra. Uscendo dalla porta sul retro si raggiunge il ripostiglio di proprietà, confinante con l'unità.

Le finiture interne prevedono pavimento in gres, intonaci al civile, serramento esterno verso via Roma in alluminio, i restanti in legno, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno, contatore e salvavita posti all'interno dell'unità, il bagno è dotato di sanitari, un lavabo e di piatto doccia, pavimento e rivestimento in gres.

Non è presente alcun impianto o sistema di riscaldamento dell'ambiente e dell'acqua sanitaria.

Sono evidenti segni di umidità e di infiltrazioni, è assente la porta del bagno.



Il ripostiglio adiacente che misura circa 3 mq, è dotato di porta di accesso in legno, ed è privo di qualsiasi finitura. Con pareti in mattoni, solaio in legno, e privo di impianti.



STATO MANUTENTIVO: scarso internamente, pessimo esternamente a livello condominiale.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: l'edificio risale a fine 800 inizio '900, con struttura in muratura e solai misti in legno e laterocemento

CONTESTO URBANO: Nel centro del paese, a circa 100 ml dalla piazza del Municipio, la zona vede immobili a destinazione residenziale e commerciale, con ampia offerta di servizi.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente l'edificio ricade nel NAF (nucleo antica formazione) art. 79.

REGOLARITA' CATASTALE: SI (si veda capitolo "REGOLARITA' CATASTALE" – pag. 11)

UTILIZZO ATTUALE: ad oggi l'immobile sembra in disuso da svariati anni.

ACCESSO: dalla via principale "via Roma" e dal cortile interno con ingresso da via Gardinazzi

REGOLARITA' CATASTALE

In seguito a sopralluogo presso l'immobile, non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione presente in catasto.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- A.E. n. 2061 del 18/07/1984 (Ripasso copertura, ripristino canali di gronda, rifacimento intonaco facciata intero stabile);

- A.E. n. 535 del 18/02/1985 (Intonacatura parziale, sostituzione porta, abbattimento parete provvisoria, tinteggio);
- A.E. n. 784 del 11/03/1985 (Allargamento porta ingresso negozio, adeguamento porta ingresso e posa saracinesca).

Non sono state reperite richieste di abitabilità/agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

In assenza di un elaborato grafico presso gli uffici tecnici comunali, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni e permessi edilizi, in quanto, appunto, non sono archiviati. In questi casi, non avendo un disegno che dimostri uno stato autorizzato diverso dall'attuale, si dà per conforme lo stato dei luoghi.

SPESE CONDOMINIALI

L'intero edificio risulta in disuso, non sono esposte targhe di amministratori all'ingresso dell'edificio, e da una indagine presso i proprietari confinanti, attualmente non risulterebbe alcun amministratore. Ne consegue il fatto che non sono state reperite tabelle millesimali.

PRESENZA DI RIFIUTI

Durante il sopralluogo è stata rilevata, all'interno dell'appartamento, la presenza di una lastra ondulata di colore grigio (vedasi Foto 1), presumibilmente contenente amianto, da classificarsi pertanto come rifiuto speciale pericoloso.



Foto 1 - Lastra ondulata

Risulta quindi necessario:

- Sottoporre la lastra ad analisi chimica (effettuata da ditta autorizzata) per accertare la presenza di amianto (€ 150)
- Procedere alla rimozione e successivo smaltimento della lastra (effettuata da ditta autorizzata) (€ 700)

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia

APE Registrato dal sottoscritto tecnico il 22/05/2026

Codice identificativo: 1905200002926

Classe energetica: G

Indice di prestazione energetica EP_{gI,nren} = 443,78 kWh/m²anno

VALORE

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (M.C.A.)¹.

In seguito ad analisi del mercato immobiliare relativo al comune di Gussola, sono stati rilevati i seguenti immobili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili oggetto di stima:

Comparabile A:

Atto rep. n. 21841 raccolta n. 17447 del 31/01/2025

Importo compravendita: € 11.000,00 €

Immobile sito in via Roma n. 95

Comparabile B:

Atto rep. n. 21906 raccolta n. 17500 del 18/02/2025

Importo compravendita: € 12.000,00 €

Immobile sito in via Roma n. 95

Comparabile C:

Atto rep. n. 21841 raccolta n. 17447 del 31/1/2025

Importo compravendita: € 11.000,00 €

Immobile sito in via Roma n. 95

¹ Trattasi di procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il valore della Stima a M.C.A. dell'immobile oggetto di stima è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(18.860,58+19.523,71+20.929,75)/3=19.771,35$ €

Per l'analisi ed il confronto delle caratteristiche dei beni comparabili rispetto al bene oggetto di stima si rimanda all'allegato 1.

Al valore di cui sopra andrà detratto il costo per lo smaltimento dei rifiuti (vedasi capitolo "PRESENZA DI RIFIUTI" – pag. 12) per un importo stimato pari a euro 850,00.

Pertanto, il valore di mercato risulta pari a **18.921,35 €**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Il valore in vendita forzata, tenendo conto delle riduzioni rispetto al valore di mercato dovute a mancanza di garanzie, redditi e possibili variazioni di prezzo, subisce un deprezzamento stimato del 10%, fissando così il valore a **17'000,00 €**.

QUOTE INDIVISE

Le quote pignorate coincidono con la piena proprietà del bene.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Le quote pignorate coincidono con la piena proprietà del bene.

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattandosi di appartamento e relativa pertinenza inseriti in contesto plurifamigliare, è stato costituito un lotto unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dei debitori pignorati, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 26/05/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 19/02/2026, derivano da:

1. TRASCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 2045
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 195/156 del 14/02/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 436 Registro Generale 2046
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 196/157 del 14/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 37 del 17/01/2023

3. TRASCRIZIONE del 06/09/2004 - Registro Particolare 5762 Registro Generale 9360
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1361 del 24/07/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 37 Registro Generale 354
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 196/157 del 14/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 436 del 2003
5. TRASCRIZIONE del 16/02/2026 - Registro Particolare 882 Registro Generale 1256
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 172 del 31/01/2026
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- In base all'esame del PGT Vigente, non vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- Non risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);
- Non risultano vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 19.02.2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 436 Registro Generale 2046
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 196/157 del 14/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 37 del 17/01/2023
2. TRASCRIZIONE del 06/09/2004 - Registro Particolare 5762 Registro Generale 9360
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1361 del 24/07/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 37 Registro Generale 354
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 196/157 del 14/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 436 del 2003

4. TRASCRIZIONE del 16/02/2026 - Registro Particolare 882 Registro Generale 1256
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 172 del 31/01/2026
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

1. TRASCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 2045
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 195/156 del 14/02/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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, 11/06/2026

Bolsi Geom. Simone