

Tribunale Ordinario di Cremona

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 145/2022

Creditore Procedente: Hoist Italia S.r.l. (c.f. 12898671008)

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Relazione peritale

Io sottoscritto Geom. Alessandro Vacchelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1948, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona al n° 629, con studio in Robecco d'Oglio, Via Sabbiate n. 19/b, nella mia qualità di Esperto come tale nominato dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Lucia Valla con ordinanza del 05/05/2023, incaricato di rispondere ai quesiti che mi sono stati posti nel documento di nomina medesimo, in ottemperanza agli uffici richiesti ho elaborato quanto di seguito scritto.

Premetto di aver esaminato gli atti della procedura e di aver eseguito tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici competenti.

QUESITO 1 - “a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.”

1.1 Identificazione del bene...

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Gussola (CR), Via Mentana n. 82 composta da edificio abitativo in linea e due fabbricati accessori posti nell'area cortilizia e da un'area di passaggio vodagionale; Il compendio immobiliare, essendo intercluso tra altre proprietà, ha accesso indiretto da Via Mentana attraverso viottolo privato. La zona ove è ubicato l'immobile, già presente nelle mappe del Catasto Teresiano del 1723, è di tipo prettamente residenziale, a ridotto traffico veicolare, a nord/est rispetto al centro abitato di Gussola distante circa 500 metri.

Confini in un sol corpo

- Nord: prima mapp. 277, poi per grande salto sporgente con mapp. 307;
- Est: prima con altre ragioni mapp. 304/parte poi per piccolo salto sporgente con mapp. 334;
- Sud: con mapp. 493;
- Ovest: prima mapp. 301 poi a con mapp. 294.



sud, dotato in basculante in lamiera zincata. A livello impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento quest'ultimo costituito da sola stufa a gas posta al piano primo; in quanto obsoleti ed in disuso non si dispongono delle certificazioni di conformità. Nel suo complesso lo stato di fatto dell'intera unità immobiliare mostra gravi condizioni manutentive.

1.3 Stato di possesso del bene...

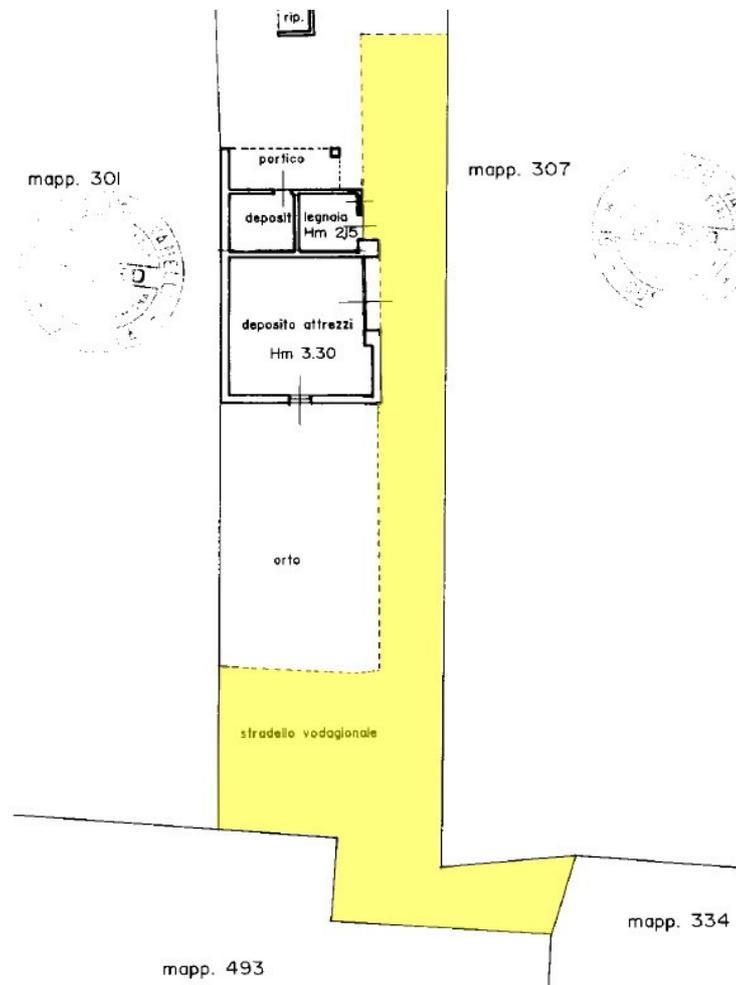
L'unità immobiliare, pervenuta al sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 01/10/2001 Notaio Mauro Acquaroni n. rep. 9463 trascritto a Cremona in data 05/10/2001 con n.gen. 9033 e n.part. 5639, risulta attualmente disabitato.

1.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dalla lettura dell'atto di provenienza del 04/03/1989 n. rep. 16318 n. raccolta 1548 Notaio Dante Arisi si evidenzia quanto segue: "...3) *quanto in contratto è compravenduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni, pertinenze, azioni, comunioni, nonché con gli inerenti oneri e servitù attive e passive legalmente costituite, in genere come pervenuto alla parte venditrice e da essa posseduto ed in particolare con accesso alla Via Mentana a mezzo del viottolo privato posto in lato di mezzodì, gravato di servitù a favore delle proprietà limitrofe...*".

Dalle ricerche effettuate non sono emersi elaborati documentali che identificano la zona gravata da servitù; dallo stato dei luoghi è però possibile ipotizzare e quindi individuare l'area in questione riconducendola alla porzione di area scoperta libera da fabbricati e recinzioni come meglio evidenziato in colore giallo nella sottostante immagine. Dato il posizionamento intercluso sia dell'immobile in oggetto che degli immobili di altre proprietà è probabile la presenza nella suddetta zona di linee interrato per l'adduzione dell'acqua, gas metano ed energia elettrica generando reciproche servitù.





1.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari hanno permesso di individuare le seguenti formalità gravanti sul bene:

- a) Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 14/10/2011 reg. gen. 9037 reg. part. 5767, in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 21/09/2011 n. rep. 2182 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma, c.f. 02113530345, contro il sig. [REDACTED];
- b) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 30/11/2021 reg. gen. 10962 reg. par. 1691 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/10/2001 Notaio Mauro Acquaroni n. rep. 9464 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma, c.f.



02113530345 ed a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED] di Euro 120.076,22 (diconsi centoventimilasettantasei e ventidue centesimi) di cui Euro 80.050,81 (diconsi ottantamilacinquanta ed ottantuno centesimi) per capitale;

- c) Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 05/08/2022 reg. gen. 7910 reg. part. 5539, in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 04/08/2022 n. rep. 2218 a favore di Marte SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04634710265, contro il sig. [REDACTED]

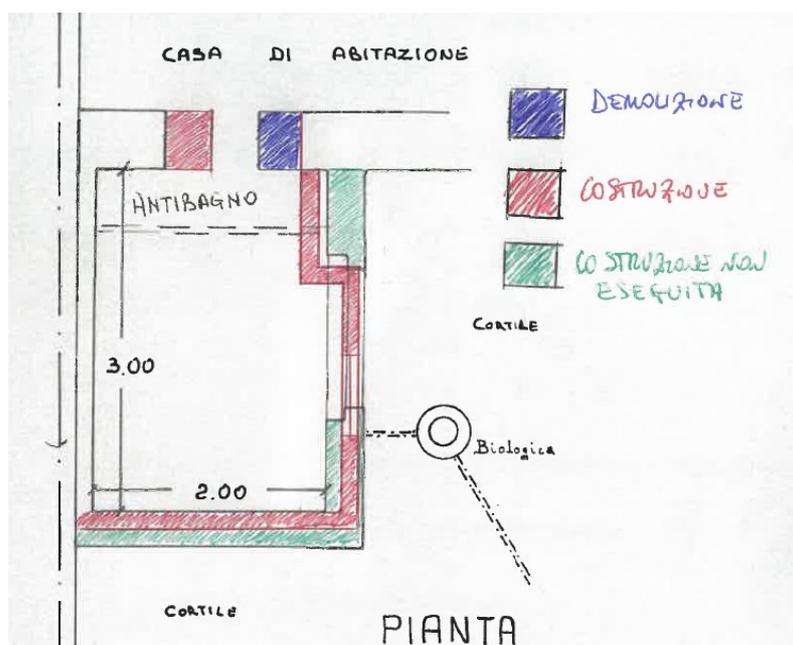
1.6 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica...

A seguito di ricerca effettuata sia presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gussola che la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'edificio principale ed i rustici annessi risultano edificati anteriormente al 1° Settembre 1967 e che successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessarie licenze, concessioni o autorizzazioni eccezion fatta per i lavori edilizi eseguiti in forza di:

- Concessione Edilizia n. 134/1981 del 15/01/1982 per la realizzazione dei servizi igienici;
- Autorizzazione Edilizia n. 31/95 del 30/03/1995 per la realizzazione di recinzione;
- D.I.A. n. 29/98 presentata il 07/08/1998 per la realizzazione di recinzione.

Dal sopralluogo effettuato presso l'abitazione, con il supporto sia della documentazione catastale che dei provvedimenti edilizi sopramenzionati, in particolare il provvedimento relativo alla realizzazione dei servizi igienici, sono emerse lievi difformità di carattere geometrico rientranti nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. 380/2001, come meglio evidenziate nella sottostante immagine:





1.7 In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria...

Le tolleranze esecutive rientranti all'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. 380/2001, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, così come previsto dal comma 3 del medesimo articolo; gli oneri tecnici ammontano ad € 500,00 (iva ed accessori di legge esclusi).

1.8 Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuale affrancazione quindi libero da tali pesi; ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

1.9 Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale...

Il compendio immobiliare non risulta inserito in un contesto condominiale.



L'appartamento risulta parzialmente rispondente alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – di Cremona; tali difformità riguardano le altezze interne dei locali ritenute, a parere dello scrivente, comunque trascurabili in quanto rientrabili nelle tolleranze.

QUESITO 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”

Ad evasione dell'incarico ricevuto per questo specifico quesito che prevede la sola indagine visiva del materiale presente in superficie, lo scrivente ritiene che il medesimo rientri nella tipologia di rifiuto urbano il cui conferimento alle pubbliche discariche ed il relativo costo di smaltimento ricada nell'ambito del cantiere edile ritenuto imprescindibile.

Tanto doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Robecco d'Oglio, lì 08/09/2023

Geom. Alessandro Vacchelli C.T.U.

Allegati:

1. Rapporto di valutazione immobiliare
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria catastale
4. Visura catastale ed estratto di mappa
5. Copia provvedimenti edilizi autorizzativi
6. Copia Attestato di Prestazione Energetica
7. Certificato di residenza e stato di famiglia



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Alessandro Vacchelli".

