



dei Geom. Dellabona Enzo e Simone

TRIBUNALE DI CREMONA  
Esecuzioni immobiliari

Giudice per l'esecuzione  
GOP Avv Claudia Calubini

Perito: Geom. Dellabona Enzo

Oggetto: RGE 159/2023 **Esecuzione immobiliare promossa da**

Creditore: Maui SPV srl

**Contro**

Debitore:

## RELAZIONE DI PERIZIA - REV01

Relativa alle U.I. oggetto di esecuzione immobiliare site in



Figura 1- posizione riferita al paese



## Sommario:

1. <a href="#">incarico</a>	pag.	3
2. <a href="#">Immobile pignorato oggetto della stima</a>	pag.	5
a) <a href="#">descrizione dell'immobile</a>	pag.	5
b) <a href="#">valore attuale immobile</a>	pag.	7
i) <a href="#">separabilità quota</a>	pag.	8
ii) <a href="#">valutazioni valori intero/frazione</a>	pag.	8
c) <a href="#">Situazione intestataria</a>	pag.	8
d) <a href="#">Formabilità lotti</a>	pag.	8
e) <a href="#">Certificazione energetica</a>	pag.	8
f) <a href="#">Regolarità edilizia</a>	pag.	8
g) <a href="#">Identificazione catastale</a>	pag.	8
h) <a href="#">Stato di possesso</a>	pag.	8
3. <a href="#">Proprietari del ventennio</a>	Pag.	9
4. <a href="#">Vincoli/oneri</a>	pag.	9
5. <a href="#">Condominio</a>	pag.	9
i) <a href="#">spese di gestione</a>	pag.	9
ii) <a href="#">spese in itinere</a>	pag.	9
iii) <a href="#">debito verso condominio</a>	pag.	9
iv) <a href="#">parti comuni condominiali</a>	pag.	9
v) <a href="#">cause in corso</a>	pag.	10

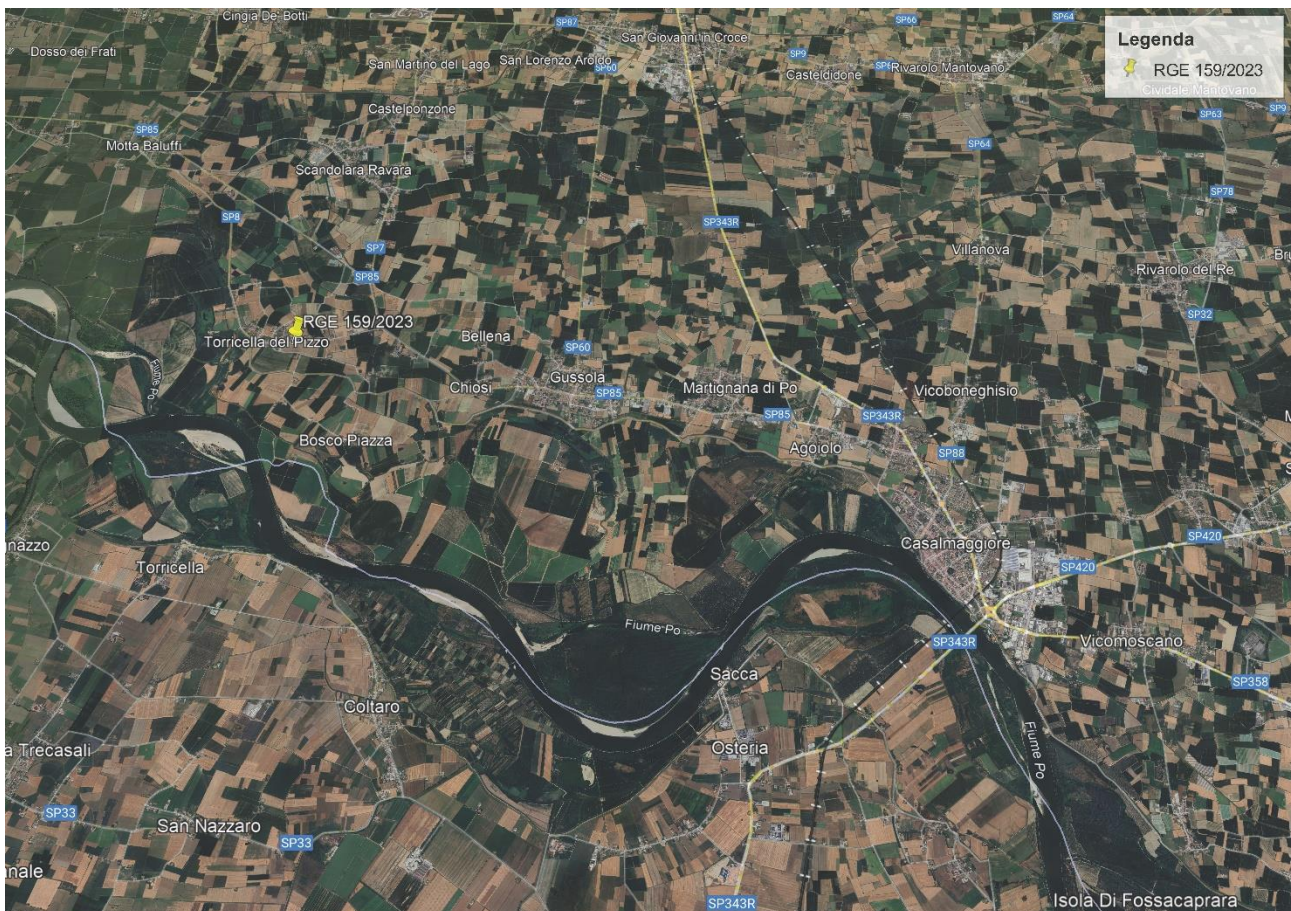


Figura 2- posizione riferita alla provincia





## 1) - INCARICO

In data 06/01/2024 il Giudice dell'esecuzione GOP Avv Caludia Calubini, nominava C.T.U il sottoscritto Geom. Dellabona Enzo, nato a Ostiano il 13/04/1957, con studio in Ostiano via Garibaldi, 76, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n. 1057 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cremona al n. 286, per il giuramento di rito effettuato in via telematica e confermato il 09/01/2024 e fissava l'udienza successiva per il 31/05/2024 ore 10:40

Il quesito richiesto alla data del giuramento è il seguente:

*provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:  
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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

*alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

*alleghi altresì 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 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*

Preso atto del quesito, in data 09/01/2024 ho studiato il materiale depositato nel fascicolo telematico di codesto Tribunale ed inviato mail a IVG in qualità di custode per l'identificazione dell'immobile. In data 25/01/2024 ho provveduto a spedire tramite raccomandata all'esecutato, con la quale davo comunicazione di inizio della procedura e intenzione di effettuare il sopralluogo in data 16/02/2024 ore 9,00. Tale raccomandata è stata respinta come destinatario sconosciuto.

La stessa è stata inviata il 24/01/2024 via e-mail-pec agli avv. Calabresi Roberto e Gaboardi Elisa e Barabaschi Chiara per conto del creditore procedente nonché all'IVG di Cremona come custode nominato, che sono state prontamente consegnata nel loro server.

In data 24/01/2024 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso il comune di Torricella del Pizzo, mediante pec, per la verifica urbanistica ed un'altra all'ufficio anagrafe, prontamente consegnate nel loro server.

In data 09/01/2024 presso l'agenzia del Territorio di Cremona ho richiesto la scheda per la verifica delle planimetrie esistenti e storiche, visure e visure storiche per verificare il ventennio di proprietà.

In data 12/03/2024 ho fatto accesso alla conservatoria dei pubblici registri immobiliari per verificare eventuali movimenti di iscrizione, trascrizione, annotazione aggiuntive, oltre a quelle già dichiarate in sede di procedura.

In data 27/01/2024 l'anagrafe di torricella del pizzo mi ha risposto comunicandomi che l'esecutato si è trasferito a \_\_\_\_\_ pertanto, il 31/01/20204 ho spedito la raccomandata di comunicazione di sopralluogo a detto indirizzo.

In data 09/04/2024 da una verifica internet sul tracciamento della raccomandata, risulta ancora in giacenza p.sso l'ufficio postale.

In data 27/02/2024 l'UTC di Torricella del pizzo mi ha rilasciato una dichiarazione di non aver trovato alcuna pratica edilizia.

In data 16/02/2024 ho eseguito il sopralluogo come indicato ma la UI risultava chiusa. Pertanto, ho mandato all'IVG una mail per attivare la procedura di accesso forzoso.

In data 28/02/24 mi sono recato sul posto, ho provveduto ad eseguire il sopralluogo, a verificarne la consistenza e ad eseguire i rilievi per verificare la corrispondenza della scheda catastale con lo stato dei luoghi, ho provveduto alla verifica degli immobili ed a prelevare materiale fotografico.

Sul posto ho potuto rilevare che la UI era ammobiliata e completa di suppellettili, come se nelle intenzioni dell'esecutato volesse tornare.



La descrizione grafica della scheda catastale corrisponde a quella rilevata (ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

Da una verifica presso il DB di regione Lombardia effettuato il 09/01/2024 è emerso che l'abitazione in oggetto non è provvista di Certificato energetico pertanto in data 12/03/2024 ho provveduto a depositare l'APE richiesto.

Sulla base di quanto sopra posso esporre quanto segue:

## 2 – IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DELLA STIMA

- In relazione all'atto di pignoramento immobiliare a favore del creditore precedente, contro l'esecutato, ed alle risultanze del certificato del notaio dott. Messina Vitrano Giulia in Corleone, l'immobile da valutare risulta il seguente:

a) abitazione, identificata al NCEU di Cremona:

### Proprietari:

n	Comune e sez	Fg	mapp	sub	ubicazione	piano	cat	cl	cons vani	Sup. cat	R (€)
1	Toricella del Pizzo	14	137	6	via della Libertà, 22	S1-2	A/3	2	4	79,00	150,81

1/1

Titolo di proprietà: compravendita del 12/03/2007 rep. 30383/5972 not. Gaudio Carmine Mario in Casalmaggiore trascritto a Cremona il 11/04/2007 nn 4381/2173.

### a. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova nella zona centrale del paese, costituito da circa 700 abitanti. E' situato nella pianura padana e dista circa 40 km da Parma, 50 km da Mantova, 30 da Cremona ed 80 da Brescia. Nel centro abitato è situato il Municipio, la farmacia, l'ufficio postale, l'ambulatorio medico ed una biblioteca comunale.

Le scuole sono nei paesi vicini e a Cremona.

Vi si accede tramite servizio di trasporto comunale per la primaria e l'infanzia e la linea pubblica per le altre.



Figura 3- facciata immobile



Figura 4- porta di ingresso al ballatoio



È situato in Torricella del Pizzo, via Della Libertà, 22.

È un appartamento ubicato in un condominio di sei unità immobiliari ed è in condizioni sufficienti. Si accede da via della Libertà, tramite giardino comune e vano scala comune.

A seguito di quanto sopra l'immobile, oggi, è così identificato:

al NCEU di Cremona in comune di Torricella del Pizzo:

- abitazione: Fg 14 mapp 137 sub 6 via Libertà, 22 - piano S1-2 cat. A/3 cl 2 v. 4 sup cat. mq. 79 - R. € 150,81

identificato come interno "E" e così composto: al secondo piano da: cucina/soggiorno, corridoio, 2 camere da letto ed un bagno.

Mentre al piano interrato è situata la cantina.

Le strutture verticali sono in muratura, i solai sono in latero cemento, il pavimento dell'abitazione è in ceramica, mentre quello della cantina è in battuto di calcestruzzo.

Non è dotato di impianto di riscaldamento, pur essendoci alcuni caloriferi. La caldaia comune che avrebbe dovuto trovarsi nel seminterrato è stata tolta.

Nell'appartamento è presente una stufa a pellet non collegata.

Non ho trovato uno scaldacqua sanitaria.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, i serramenti sono in legno con vetro singolo.

La cantina non è dotata di impianto elettrico.



Figura 6- cucina



Figura 5- camera da letto



Figura 7- bagno



Figura 8- cantina

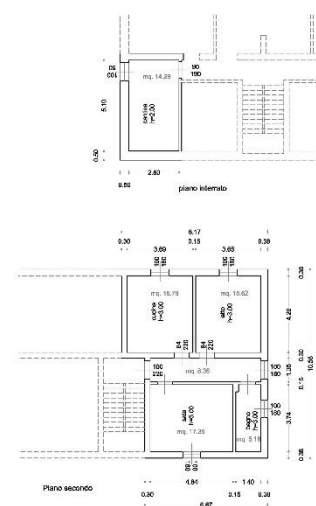


Figura 9- pianta locali



Nell'atto di provenienza si citano molto genericamente gli spazi comuni ma in catasto non è stato depositato l'elaborato planimetrico per identificarli.

In base al sopralluogo gli spazi comuni sono: l'area circostante il condominio, le strutture portanti ed il tetto, le scale di accesso ai vari piani e nel seminterrato uno spazio dedicato a lavanderia secondo i costumi di costruzione dell'epoca del fabbricato stimabile intorno agli anni '50/'60 e locale caldaia anche se questa non c'è.

Confini:

- dell'appartamento: a nord, il vuoto dell'area comune al condominio e con vano scala comune; ad est, il vano scala comune; a sud, il vuoto dell'area comune al condominio, ad ovest, il vuoto dell'area comune al condominio

- della cantina: a nord, il vuoto dell'area comune al condominio; ad est, il vuoto dell'area comune al condominio; a sud, locale cantina di altra ui; ad ovest, con locale cantina di altra ui e con corridoio comune.

Vuotano: solo pedonale in lato nord in via Libertà.

Condizioni: l'appartamento è in condizioni sufficienti.

#### a) **VALORE ATTUALE IMMOBILE**

Per la stima sono stati considerati, secondo una ricerca del più probabile valore di mercato utilizzando come metodo di stima gli standard internazionali MCA, i valori di riferimento delle compravendite nella zona, per immobili analoghi.

Di questi si è fatta una comparazione in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima (Subject).

Essendo in regime di procedura esecutiva, per la formazione del prezzo a base d'asta, si sono considerati gli adeguamenti previsti dall'art. 13 DL 27/06/2015 n 83 che modifica l'art. 568 cpc., in considerazione che la vendita avverrà in forma coatta e non sarà soggetta al libero mercato.

Nel suo interno sono compresi i costi che l'acquirente dovrà sostenere per lo smaltimento dei mobili e suppellettili presenti.

Sulla base di quanto sopra così si stima:

**lotto 1)** al NCEU di Cremona in comune di Torricella del Pizzo (vedi allegato 002 perizia di stima):

- abitazione: Fg 14 mapp 137 sub 6 via Libertà,22 - piano S1-2 cat. A/3 cl 2 v. 4 sup cat. mq. 79 - R. € 150,81

- mq. 79,39 x valore medio a mq. € 387,04 = € 30 727,00

arrotondato a € 30 700,00 (diconsi euro trentamila-settecento/00)

vendibilità: scarsa in quanto in una zona con scarse compravendite ed il condominio nel complesso si presenta in pessime condizioni.





**bi) separabilità quota**

Non ci sono quote separabili.

**bii) valutazioni valori intero/frazione**

I valori indicati non necessitano di valutazioni ulteriori

**c. Situazione intestataria**

Il bene di cui all'immobile è intestato all'esecutato per cui non ci sono detrazioni da aggiungere per eventuali pro-quota e risulta così intestato:

-

**d. Formabilità lotti**

Al fine di individuare correttamente la formazione dei lotti, l'immobile è indivisibile, pertanto si definisce un unico lotto.

**e. Attestato prestazione energetica**

**lotto 1)** L'abitazione era sprovvista di attestato di certificazione energetica.

A seguito della sua presentazione si descrivono i seguenti dati:

APE\_1910800000124 valido fino al 12/03/2034 Classe "G" EPgl,nren 330,19 kWh/m<sup>2</sup>anno.

**Regolarità edilizia**

**lotto 1)** Il fabbricato originale è anteriore al 01/09/1967.

Assenza del certificato di agibilità in quanto edificato anteriormente al 1967.

Dal punto di vista urbanistico, pur in presenza di una dichiarazione del comune di non reperibilità delle pratiche edilizie, l'UI risulta conforme, come dichiarato all'art. 4 dell'atto di provenienza.

Il bene è situato nel vigente P.G.T. come "residenziale di recente impianto (B2)" (art 18 NTA)

**f. Identificazione catastale**

**Lotto1)** originariamente la UI era così classata:

NCEU di Cremona in comune di Torricella del Pizzo:

- abitazione: Fg 14 mapp 137 sub 6 via Libertà,22 - piano S1-2 cat. A/3 cl 2 v. 4 sup cat. mq. 79 - R. € 150,81

la planimetria esistente è conforme allo stato dei luoghi.

**h. Stato di possesso**

L'immobile risulta inutilizzato pur essendoci all'interno mobili e suppellettili come se nelle intenzioni della proprietà volessero tornare.



Figura 10- estrattoPGT





### **3 Proprietari del ventennio**

**Lotto 1)** Allo stato attuale sono intestati

- prop.  
1/1 questi ne pervenne in possesso con compravendita del 12/03/2007 rep. 30383/5972 not. Gaudio Carmine Mario in Casalmaggiore trascritto a Cremona il 11/04/2007 nn 4381/2173 da  
prop. 1/2 e
- e  
E prop. 1/2 ne pervennero in possesso tramite successione del 02/02/2005 registrata il 31/01/2006 n. 2/171 trascritta il 01/04/2006 nn 3391/1907 (non risulta accettazione eredità) da prop. 1/1
- prop. 1/1  
questi ne pervenne in possesso tramite compravendita del 19/12/1975 rep 14194/1941 not. Chieffi Giuseppe registrato a Cremona il 2/1/1976 n 6 e trascritto a Cremona il 17/01/1976 nn 301/227, seguito da quietanza del 13/09/2001 n.52798/11361 notaio Chieffi Giuseppe trascritta a Cremona il 28/09/2001 nn 876/5506 da  
cf. 00112820196 prop. 1/1

### **4 Vincoli/Oneri**

Non vi sono vincoli ne oneri sulle U.I.

### **5 Condominio**

**lotto 1)** L'unità immobiliare fa parte di un condominio ma non raggiunge il numero minimo per la nomina dell'amministratore di condominio e da ricerche effettuate non è stato possibile identificare una persona di riferimento per lo stesso. In modo analogo non sono disponibili i millesimi per la ripartizione delle spese.

#### **i) spese gestione**

A seguito del punto precedente non sono in grado di verificare eventuali spese di gestione.

#### **ii) spese in itinere**

A seguito del punto i) non sono in grado di verificare eventuali spese in itinere.

#### **iii) debito verso condominio**

A seguito del punto i) non si ravvisano debiti verso il condominio.

#### **iv) parti comuni condominiali**

in catasto non è stato depositato l'elaborato planimetrico per identificarli.

In base al sopralluogo gli spazi comuni sono: l'area circostante il condominio, le strutture



portanti ed il tetto, le scale di accesso ai vari piani e nel seminterrato uno spazio dedicato a lavanderia secondo i costumi di costruzione dell'epoca del fabbricato stimabile intorno agli anni '50/'60 e locale caldaia anche se questa non c'è.

v) **cause in corso**

A seguito del punto i) non si ravvisano cause da parte del condominio.

Adempiuto a quanto richiesto colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Ostiano, 09/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Dellabona Enzo

