

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva n° 52/2022 R.G.E.
Creditore Procedente:
Debitore Esecutato:

RELAZIONE PERITALE



Tribunale Ordinario di Cremona

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 52/2022

Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

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 GOP Avv. Simona Fiori con ordinanza del 22/07/2022 ed incaricato di rispondere ai quesiti contenuti nella medesima, accettando e giurando in data 09/08/2022, 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, così come meglio specificato di seguito, dando inizio alle operazioni peritali in data 18/10/2022.

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...

Il confronto tra la documentazione inserita nella procedura e la documentazione ottenuta dalla ricerca catastale effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona in data 04/10/2022 e 16/07/2023 ha permesso di comprendere l'insieme delle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Il compendio immobiliare, infatti è costituito da tre unità immobiliari, due prettamente industriali utilizzati dalla ditta _____ ed una prettamente residenziale utilizzata dai suoi rappresentanti legali, in quanto l'intera area, originariamente a destinazione agricola, posta lungo la Strada Provinciale 28 di Pessina Cremonese (CR) in corrispondenza dell'intersezione con la strada che porta al vicino centro abitato, è stata interamente edificata ex novo dalla medesima ditta per fini lavorativi sul finire degli anni '70 del secolo scorso.



Confini del compendio immobiliare in un sol corpo

- Nord: prima con Strada vicinale della Borra, poi per piccolo salto rientrante con area comune di cui al mapp. 226;
- Est: Strada Provinciale 28;
- Sud: altre ragioni di cui al mapp. 326;
- Ovest: altre ragioni di cui al mapp. 125.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano identificate catastalmente come segue:

Comune di Pessina Cremonese

Foglio 7 – mapp. 217 – sub. 502 – Cat. F/5 – Cons. 3250 mq.;

Foglio 7 – mapp. 203 – sub. 501 – mapp. 217 – sub. 501 e mapp. 319 – Cat. D/7 – Rendita € 12.755,06;

Foglio 7 – mapp. 218 – sub. 501 e mapp. 225 – sub. 501 – Cat. A/7 – Cl. 2 – Cons. 12 vani – Rendita € 1.115,55 – Sup. Cat. 389 mq.

Intestazione

con sede in Pessina Cremonese, proprietà per 1/1.

1.2 Descrizione dei beni

Premettendo che il bene identificato catastalmente al fg. 7 mapp. 217 sub. 502 come lastrico solare risulta essere la copertura degli edifici principali sottostanti, i beni oggetto di stima riguardano nel loro complesso due unità immobiliari, ovvero l'unità identificata al fg. 7 mapp. 203 sub. 501, mapp. 217 sub. 501 e mapp. 319 a destinazione industriale e l'unità identificata al fg. 7 mapp. 218 sub. 501 e mapp. 225 sub. 501 a destinazione residenziale.

Descrizione dei beni a destinazione industriale (fg. 7 mapp. 203/501, mapp. 217/501 e mapp. 319):

Trattasi di un insieme di edifici costruiti dall'azienda che opera nel settore della carpenteria metallica e che nel corso degli anni, erigendo inizialmente il primo capannone di tipo prefabbricato a nord dell'area, si è sviluppata a livello lavorativo ampliandosi con la costruzione di altri tre capannoni della medesima tipologia, quattro costruzioni metalliche, due palazzine uffici/spogliatoi,



oltre a locali accessori (tettoie, pensiline e container) collegate sempre all'attività lavorativa. I quattro capannoni principali, tutti adiacenti tra loro, sono di tipo prefabbricato ad una campata, dotati di carroponte, sviluppati su un solo piano, costituiti da struttura portante verticale in pilastri di calcestruzzo armato precompresso che sostengono la struttura portante orizzontale formata da travature anch'esse in calcestruzzo armato precompresso e la copertura a due falde costituita da solai prefabbricati e soprastante manto di copertura in parte minima in plexiglass e nella maggior consistenza in lastre di fibrocemento contenenti amianto; i tamponamenti sono in blocchi di calcestruzzo dotati di finestrature tipo U-Glass mentre la pavimentazione è in calcestruzzo industriale. L'intero blocco sopra descritto è dotato di impianto termico con generatore a basamento a gas metano e terminali di emissione ad aria, il tutto risultante in disuso o non funzionante, oltre che ad impianto elettrico ed illuminazione sprovvisto di conformità. A ridosso dei capannoni sono stati realizzati corpi di fabbrica con struttura metallica sia verticale ed orizzontale e pavimentazione in calcestruzzo industriale, dotati anch'essi da impianto elettrico ed illuminazione sempre non conformi. Nel suo complesso lo stato di fatto mostra mediocri condizioni manutentive. In angolo nord/est ed in lato sud dei capannoni sono collocate due palazzine composte da uffici e spogliatoi; la palazzina posta in angolo nord/est si sviluppa su due piani il cui collegamento, costituito da rampa scala metallica, è posto internamente al capannone; il piano terra è composto da locali spogliatoi, locali uffici e locali tecnologici mentre il piano primo è tutto adibito ad uffici; la struttura portante verticale è in muratura mentre la struttura orizzontale in laterocemento; i paramenti interni ed esterni sono in laterizio intonacati e tinteggiati; i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle in grès smaltato; le porte interne sono sia in legno che in alluminio, mentre i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato provvisti di vetrocamera; i locali sono dotati di impianto elettrico ed illuminazione oltre che riscaldati da impianto termico a gas metano avente come terminali di emissione sia ventilconvettori che radiatori in alluminio e raffrescati con impianto di condizionamento; non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti installati ad eccezione di quello relativo all'installazione della caldaia. La palazzina posta in lato sud si sviluppa anch'essa su due piani collegati tra loro da rampa scala esterna; al piano terra vi sono collocati spogliatoi ed uffici oltre che centrale termica mentre al piano primo è ubicata un'abitazione



composta da locale ingresso/cucina, soggiorno, un wc, un ripostiglio ed una camera da letto; la struttura portante verticale è in muratura mentre la struttura orizzontale in laterocemento; i paramenti interni ed esterni sono di laterizio intonacati e tinteggiati; i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle in grès smaltato; le porte interne sono sia in legno che in alluminio, mentre i serramenti esterni sono sia in legno che in alluminio preverniciato provvisti di vetrocamera; i locali sono dotati di impianto elettrico ed illuminazione oltre che riscaldati da impianto termico a gas metano avente come terminali di emissione sia ventilconvettori che radiatori in alluminio e raffrescati con impianto di condizionamento; non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti installati ad eccezione di quello relativo all'installazione della caldaia. Nel loro complesso lo stato di fatto mostra discrete condizioni manutentive. La pavimentazione esterna risulta quasi totalmente in calcestruzzo eccezion fatta per una porzione posta a nord dell'impianto produttivo che presenta superficie ghiaiosa.

Descrizione dei beni a destinazione residenziale (fg. 7 mapp. 218/501 e mapp. 225/501):

Trattasi di villetta unifamiliare adibita a residenza dei titolari della costruita intorno agli anni '90 il cui impianto distributivo, disposto su due piani collegati da rampe scale ubicate in apposito vano interno, si compone di locali accessori al piano terra quali cantine, taverne, locale caldaia ed un bagno aventi altezze variabili in base alla conformazione del fabbricato mentre il piano primo è composto da locali principali come ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni oltre al corridoio di disimpegno; completano ed arricchiscono il fabbricato tre porticati posti al piano terra, un ampio porticato ad angolo posto sul prospetto principale prospiciente la Strada Provinciale ed una piscina interrata di forma irregolare avente altezza variabile. La struttura portante verticale è in muratura mista a porzioni in calcestruzzo armato, mentre la struttura orizzontale è in laterocemento; i paramenti murari sia interni che esterni sono di laterizio rivestiti principalmente da intonaco ed opportunamente tinteggiati; le finiture dei locali cucina/pranzo, soggiorno e cucina sono in stucco veneziano; i pavimenti e rivestimenti sono principalmente in grès porcellanato; il bagno al piano terra è pavimentato e rivestito con mosaico ed il bagno principale al piano primo è rivestito completamente in marmo. Le porte interne sono in legno così come lo sono i serramenti esterni dotati di vetrocamera e protetti da ante in alluminio



preverniciato. Il fabbricato residenziale è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di condizionamento ed impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e terminali di emissione in parte a radiatori ed in parte a ventilconvettori; non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti in esso installati ad eccezione di quello relativo all'installazione della caldaia. Stato manutentivo in ottime condizioni.

1.3 Stato di possesso del bene...

L'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta attualmente utilizzata dai rappresentanti legali della ditta intestataria dell'immobile, mentre l'unità a destinazione industriale, suddivisa al suo interno da zona produttiva, uffici ed un'abitazione, risulta utilizzata, per l'abitazione, dal figlio dei legali rappresentanti della _____, mentre per la zone di produzione, uffici e spogliatoi dalla ditta _____ rappresentata legalmente dallo stesso _____ in forza di un contratto di locazione stipulato in data 06/02/2009, registrato il 06/03/2009 della durata di anni 6, con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni, che lo scrivente ritiene scaduto in data 06/02/2021; infatti, dalla ricerca effettuata presso gli uffici competenti non sono emerse registrazioni di rinnovo oltre al fatto che non è stata fornita documentazione circa la continuità dei pagamenti per il mantenimento dello stato locativo come indicato nel contratto medesimo che si allega alla presente. Si segnala inoltre il posizionamento, in angolo nord/ovest del compendio immobiliare, di un palo con relativo impianto per il servizio di telefonia mobile installato da ditta specializzata del settore che ha stipulato apposito contratto di locazione in data 09/12/2021, registrato il 15/09/2022 e rettificato il 24/10/2022. Si allega alla presente, copia di tale contratto, al fine di rendere noti i termini contrattuali ivi contenuti (durata, canone, prelazione, recesso, ecc).

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.

Le ricerche effettuate in data 01/09/2022 e 06/06/2023 presso la Conservatoria dei Registri e 14/08/2023 presso l'Archivio Notarile di Cremona hanno permesso di individuare un atto di



convenzione edilizia stipulato in data 05/04/2005 Notaio Ambrogio Squintani n. rep. 107379/19459 trascritto a Cremona il 11/04/2005 reg.gen. 3384 e reg.par. 1917 a favore del Comune di Pessina Cremonese, _____ e contro la _____, con sede in Pessina Cremonese, c.f. _____; dall'analisi di tale atto, la cui nota di trascrizione si allega al presente elaborato peritale, si evince l'impegno del Lottizzante _____ a realizzare e collaudare opere di urbanizzazione elencate nel medesimo nonché alla monetizzazione delle aree a standard, a completamento degli interventi citati nella precedente e richiamata convenzione edilizia del 19/10/1989 n. 25739/6040 Notaio Chieffi; a garanzia per l'attuazione degli obblighi di monetizzazione il Lottizzante ha depositato polizza fidejussoria per un importo di € 27.374,50 corrispondente alla quantificazione delle aree a standard non cedute. Dal confronto con l'Amministrazione Comunale effettuato in data 21/08/2023 è emerso che tale importo è stato escusso totalmente dalla medesima ma che però vista l'irreperibilità dell'intero fascicolo relativo al Piano di Lottizzazione non è stato possibile individuare e quantificare gli obblighi in esso contenuti e riferiti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

La ricerca effettuata in data 01/09/2022 e 06/06/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona ha permesso di individuare le seguenti formalità:

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 22/09/2017 reg. gen. 7673 reg. par. 1138 in rinnovazione di ipoteca volontaria in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 30/10/1997 Notaio Ambrogio Squintani n. rep. 83302/12299 a favore di Banca _____ con sede in _____ ed a carico della _____, con sede in Pessina Cremonese (CR), _____, di Euro 3.060.007,13 (diconsi tremilionsessantamila sette e tredici centesimi);
- b) Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 28/03/2022 reg. gen. 2788 reg. part. 1999, in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cremona in data _____



16/02/2022 n. rep. 467 a favore di

con sede in

, contro

con sede in Pessina

Cremonese (CR),

1.6 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica...

A seguito di ricerche accesso atti effettuate in data 11/11/2022 e nei successivi incontri del 13/12/2022, 03/01/2023, 28/04/2023 e 16/07/2023 presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pessina Cremonese (CR), il compendio immobiliare riferito ai beni a destinazione industriale risulta edificato in forza di:

- Pratica n. 1/79 – Concessione Edilizia n. 10/79 del 23/07/1979;
- Pratica n. 12/82 – Variante alla C.E. n. 10/79 (non trovata);
- Pratica n. 24/1983 – Concessione Edilizia (non trovata);
- Pratica n. 5/84 – Variante alla C.E. (non trovata);
- Pratica n. 6/84 del 06/04/1984 (non trovata);
- Pratica n. 16/85 – Concessione Edilizia n. 12/86 del 29/03/1986;
- Pratica n. 14/86 – Concessione Edilizia n. 15/bis del 02/08/1986;
- Pratica n. 9/87 – Concessione Edilizia n. 12/90 del 07/06/1990 – Variante alla C.E. 15/bis;
- Pratica n. 8/90 – Concessione in Sanatoria (non trovata);
- Pratica n. 9/90 – Concessione in Sanatoria (non trovata);
- Pratica n. 32/90 – Concessione Edilizia n. 20/90 del 20/11/1990;
- Pratica n. 33/90 – Concessione Edilizia (non trovata);
- Pratica n. 37/90 – Concessione Edilizia n. 5/91 del 12/03/1991;
- Pratica n. 11/99 – Autorizzazione temporanea in sanatoria;
- Pratica n. 4/01 – Concessione Edilizia n. 14/01 del 30/05/2001;
- Pratica n. 26/05 – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/2006 del 14/06/2006.

Il compendio immobiliare riferito ai beni a destinazione residenziale risulta edificato in forza di:

- Pratica n. 14/85 – Concessione Edilizia n. 11/86 del 29/03/1986;
- Pratica n. 8/87 – Concessione Edilizia n. 11/90 del 07/06/1990 – Variante alla C.E. 11/86;



- D.I.A. prot. 1230/2002 del 29/05/2002.

Dai sopralluoghi effettuati in data 18/10/2022, 28/10/2022, 18/04/2023, 17/05/2023, 08/06/2023 e 01/08/2023, dal confronto tra lo stato di fatto ed i provvedimenti edilizi sopramenzionati, seppur evasi parzialmente, sono emerse le seguenti difformità valutate in condivisione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessina Cremonese come meglio specificato nel paragrafo successivo:

- Costruzione di pensiline/tettoie metalliche ed installazione di container/box prefabbricati;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa collocazione e dimensionamento dei vani finestre e porte sui prospetti di facciata;
- Diversa forma piscina interrata.

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

L'evasione parziale dei documenti non ha fornito in modo completo sia graficamente che cronologicamente le fasi autorizzative del compendio immobiliare a destinazione industriale; a seguito di tale carenza documentale il confronto con l'Amministrazione ha permesso di identificare come stato legittimato l'impronta planimetrica di sedime sia dei capannoni prefabbricati e metallici che delle palazzine uffici/spogliatoi in quanto comunque raffigurati, anche se non specificatamente, in tutti i provvedimenti reperiti; a fronte di ciò la regolarizzazione di quanto elencato al punto 1.6 è possibile, attraverso la predisposizione di specifiche pratiche di sanatoria compete di tutti gli allegati e procedure previste dalla normativa vigente, eccezion fatta per le costruzioni realizzate a confine del lotto, come meglio evidenziato nella sottostante immagine, in quanto al momento della stesura del presente elaborato il quadro normativo previsto dallo strumento urbanistico non consente le costruzioni a confine. Gli oneri professionali per pratiche edilizie in sanatoria, direzioni lavori e coordinamento sicurezza cantieri sono quantificabili in € 7.500,00 (iva ed accessori di legge esclusi) mentre quelli sanzionatori/burocratici, ipotizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale, in circa € 3.000,00. I costi di demolizione delle costruzioni a confine non sanabili sono stimati in € 8.500,00 (iva ed accessori di legge esclusi). Vedasi di seguito le costruzioni in verde da demolire ed in rosso da regolarizzare.





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 di tutti i beni in trattazione del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà pervenuta sia per atto di compravendita del 27/02/1979 Notaio Giuseppe Chieffi rep. 15987/2803 trascritto a Cremona il 20/03/1979 reg.part. 1369, reg.gen. 1785 che di ulteriore atto di compravendita del 26/07/1984 Notaio Giuseppe Chieffi trascritto a Cremona il 10/08/1984 reg.part. 4375, reg.gen. 6124.

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

Il compendio immobiliare è di esclusiva proprietà e non è costituito in condominio.

2.0 Determinazione del valore dell'immobile

Si determina il valore del compendio immobiliare in **€ 1.548.000,00** come meglio specificato nell'allegato rapporto di valutazione immobiliare.

QUESITO 2 – “a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile...”

Non vi sono diritti di terzi sugli immobili pignorati.

QUESITO 3 – “nel caso si tratti di quota indivisa...”

Le unità immobiliari risultano in piena proprietà per 1/1 alla ditta esecutata.

QUESITO 4 – “nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi...”

Le unità immobiliari risultano intestate alla ditta esecutata.

QUESITO 5 – “a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita...”

Vista la conformazione e collocazione del compendio immobiliare, anche in relazione all'utilizzo attuale dell'abitazione posta nelle immediate vicinanze di un insediamento produttivo, si ritiene più conveniente l'alienazione in un unico lotto.



QUESITO 6 – “a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente”

Il compendio immobiliare essendo costituito principalmente da due unità immobiliari, è dotato di due Attestati di Prestazione Energetica, redatti dallo scrivente, ovvero:

- Per l'unità a destinazione industriale Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1907000001023 del 23/08/2023; l'immobile risulta in classe G (761,55 kWh/m²a);
- Per l'unità a destinazione residenziale Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1907000001123 del 23/08/2023; l'immobile risulta in classe F (268,54 kWh/m²a).

QUESITO 7 – “a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei beni...”

Comune di Pessina Cremonese

Foglio 7 – mapp. 217 – sub. 502 – Cat. F/5 – Cons. 3250 mq.;

Foglio 7 – mapp. 203 – sub. 501 – mapp. 217 – sub. 501 e mapp. 319 – Cat. D/7 – Rendita € 12.755,06;

Foglio 7 – mapp. 218 – sub. 501 e mapp. 225 – sub. 501 – Cat. A/7 – Cl. 2 – Cons. 12 vani – Rendita € 1.115,55 – Sup. Cat. 389 mq.

Intestazione

con sede in Pessina Cremonese, . , proprietà per 1/1.

Si segnala per completezza di informazione l'esistenza di una particella identificata catastalmente al Fig. 7 mapp. 226 posta in angolo nord/est del compendio immobiliare e derivante dalla minor consistenza della particella originaria di cui al mapp. 203 (di proprietà) frazionata con apposito atto del 04/12/1993 n. 16640/1993. Tale area, passaggio obbligato per accedere al compendio immobiliare in quanto interposta tra la Strada Provinciale e l'ingresso al medesimo, è stata allibrata in data 24/09/2008 dall'Ufficio Provinciale di Cremona come area comune non censibile senza però indicare a quali unità immobiliari fosse comune; tale particella non è inserita nell'atto di pignoramento.

A risposta del quesito il compendio immobiliare non risulta rispondente alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – di Cremona e la prescritta regolarizzazione risulta effettuabile solo successivamente alla definizione e regolarizzazione delle difformità indicate



precedentemente al punto 1.7. Per l'aggiornamento catastale, che comporta l'adeguamento cartografico di mappa attraverso pratica Pregeo con tipo mappale per inserimento dei nuovi fabbricati da redigersi attraverso rilievo strumentale celerimetrico, GPS o misto e contestuale tipo mappale di demolizione delle costruzioni non regolarizzabili oltre che redazione di pratica Docfa per modifiche sia planimetriche che di classamento con attribuzione di rendite catastali, gli oneri tecnici ammontano ad € 2.500,00 (iva ed accessori di legge esclusi) mentre gli oneri burocratici sono stimati in € 500,00.

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 non rientra nella tipologia di rifiuti da smaltire.

Tanto doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Robecco d'Oglio, lì 24/08/2023

Geom. Alessandro Vacchelli C.T.U.

Allegati:

1. Rapporto di valutazione immobiliare
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali ed estratto di mappa
5. Copia provvedimenti edilizi autorizzativi
6. Copia Attestati di Prestazione Energetica
7. Contratti di locazione
8. Nota trascrizione atto di convenzione edilizia

