

**ALESSANDRO VACCHELLI - GEOMETRA**

26010 ROBECCO D'OGGIO (CR) - Via Sabbiate, 19/b - Tel. e Fax 0372 920193 - Cell. 338 5668339  
e-mail [alessandro.vacchelli@alice.it](mailto:alessandro.vacchelli@alice.it) - email certificata [alessandro.vacchelli@geopec.it](mailto:alessandro.vacchelli@geopec.it)

**TRIBUNALE DI CREMONA**

*Procedura Esecutiva n° 50/2023 R.G.E.*  
*Creditore Procedente: Amco - Asset Management Company S.p.a.*  
*Debitore Esecutato:*

**RELAZIONE PERITALE**



## Tribunale Ordinario di Cremona

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 50/2023

Creditore Procedente: Amco – Asset Management Company S.p.a. (p.iva 05828330638)

Debitore:

### 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. Nunzia Corini con ordinanza del 16/08/2023, 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 un'unica unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Cingia de' Botti (CR), Via Gurata n. 60 ed identificata catastalmente al foglio 5 mappale 82 sub. 501 graffato con mappale 83 sub. 501. Il compendio immobiliare è dotato di due ingressi, quello a nord direttamente dalla Via Gurata (seppur risultando occluso al momento del sopralluogo effettuato in data 08/02/2024) e quello a sud previo passaggio dal cortile comune identificato con il mappale 86 il cui accesso avviene sempre dalla Via medesima.

#### **Confini in un sol corpo**

- Nord: Via Gurata;

- Est: con ragioni di cui al mapp. 83;



- Sud: cortile comune di cui al mapp. 86;

- Ovest: ragioni di cui al mapp. 81.

### Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta identificata catastalmente come segue:

Comune di Cingia de' Botti

Foglio 5 – mapp. 82 sub. 501 – mapp. 83 sub. 501 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 7 Vani – Sup. Cat.

Totale 145 mq. (totale escluse aree scoperte: 144 mq) – Rendita € 224,14;

Intestazione

### **1.2 Descrizione dei beni**

Il compendio immobiliare, disposto su tre livelli collegati tra di essi da rampe scala, è costituito al piano terra, oltre che da piccola porzione esterna prospiciente la Via Gurata, da n. 2 locali, n. 1 disimpegno, n. 1 bagno, al piano primo da n. 3 locali e n. 2 disimpegni, al piano secondo da n. 2 locali soffitta. La strutture portanti verticali sono composte da mattoni pieni in cotto parzialmente rivestiti da strato di intonaco mentre le componenti strutturali orizzontali sono costituite da solai in legno con soprastante tavellatura in mattoni pieni; completa il fabbricato la struttura lignea di copertura a doppia falda con soprastante manto in coppi di laterizio. L'unità immobiliare deriva dalla minor consistenza dell'immobile originario oggetto di ristrutturazione risalente al 2009 che ha comportato la divisione in due alloggi. Il sopralluogo effettuato ha portato alla luce il totale stato di abbandono dell'unità immobiliare presumibilmente durante le fasi di ristrutturazione in quanto si evidenzia la totale mancanza di serramentistica, interna ed esterna (eccezion fatta per la porta secondaria di ingresso), la realizzazione di massetti di sottofondo a copertura degli impianti anch'essi non completamente conclusi, oltre che alla parziale mancanza di pavimentazione. Nel suo complesso lo stato di fatto mostra scadenti condizioni sia manutentive che igienico sanitarie.



### **1.3 Stato di possesso del bene...**

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata né dal proprietario né da soggetti terzi.

### **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 consultazione degli atti di provenienza si evidenzia che "il fabbricato ha diritto all'uso del pozzo posto sulle limitrofe ragioni di levante con l'obbligo di concorrere nella manutenzione". Si segnala infine il diritto di accesso a sud dell'immobile mediante l'utilizzo del cortile comune individuato catastalmente con la particella 86 del foglio 5.

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

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria in data \_\_\_\_\_ reg. gen. \_\_\_\_\_ eg. par. \_\_\_\_\_ in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2010 Notaio Paola Esposito n. \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede in Verbania, c.f. 00118720036 e domicilio eletto in Verbania Intra, Piazza Aldo Moro n. 8 ed a carico del sig. \_\_\_\_\_, di Euro 162.000,00 (diconsi centosessantaduemila e zero centesimi) di cui Euro 90.000,00 (diconsi novantamila e zero centesimi) per capitale, Euro 72.000,00 (diconsi settantaduemila e zero centesimi) per spese, al tasso di interesse annuo del 2,639% e durata 30 anni e 1 mese;
- b) Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 19/04/2023 reg. gen. \_\_\_\_\_ reg. part. \_\_\_\_\_ in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 15/03/2023 n. rep. 751 a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 05828330638, contro il sig. \_\_\_\_\_



### 1.6 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica...

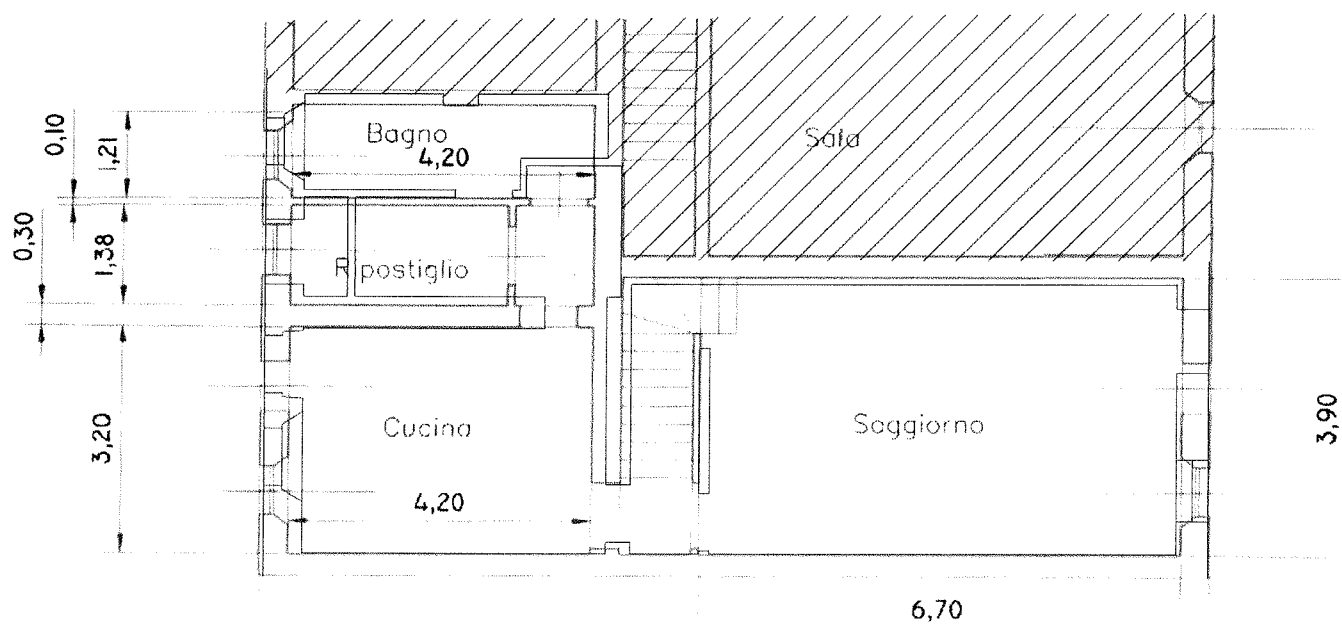
A seguito di ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cingia de' Botti (CR), nonché dalla consultazione della documentazione catastale presso l'Archivio di Stato, il bene immobile risulta edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e successivamente non sono intervenute variazioni tali da richiedere ulteriori titoli abilitativi edilizi, ad eccezione di:

- D.I.A. n. 33/2009 del 27/10/2009.

Dal sopralluogo effettuato, con il supporto del provvedimento edilizio sopramenzionato, sono emerse le seguenti difformità:

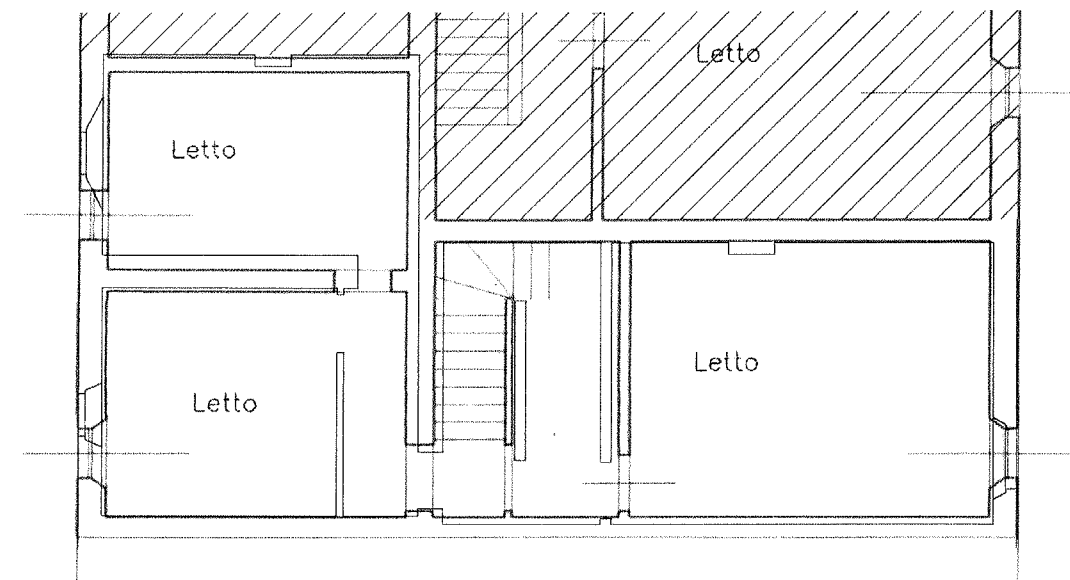
- Al piano terra diversa realizzazione dei divisori tra il locale disimpegno ed il locale bagno;
- Al piano terra diversa collocazione delle aperture in corrispondenza delle murature esterne;
- Al piano primo diversa collocazione delle aperture in corrispondenza delle murature esterne;
- Al piano primo diversa rappresentazione della scala di accesso al piano soffitta;
- Sia al piano terra che al piano primo diversa rappresentazione grafica delle altezze all'interno dei singoli locali.

Per una miglior individuazione delle difformità vengono rappresentati di seguito gli stati di confronto tra lo stato autorizzato con D.I.A. n. 33/2009 e lo stato rilevato (di colore rosso).



Piano terra - Stato di confronto





*Piano primo – Stato di confronto*

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

Visti i lavori di ristrutturazione del 2009 iniziati e mai completati se non a livello documentale, le difformità sopra descritte risultano, nel loro insieme, regolarizzabili con opportuno provvedimento in Sanatoria e contestuale necessario provvedimento autorizzativo che completi e renda agibile il compendio immobiliare, al momento sprovvisto di tale requisito. Gli oneri burocratici e sanzionatori si stimano in € 1.032,00 circa, esclusi quelli tecnici in quanto le opere difformi da regolarizzare non sono sanabili se non attraverso un intervento globale di progettazione.

### ***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...***

L'unità immobiliare non risulta inserita in un contesto condominiale.

### ***2.0 Determinazione del valore dell'immobile***

Si determina il valore dell'immobile in **€ 64.500,00** 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 sull'immobile pignorato.

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

L'unità immobiliare risulta in piena proprietà per 1/1 alla persona esecutata.

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

L'unità immobiliare risulta intestata ad un unico proprietario.

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

Si ritiene più conveniente l'alienazione in un unico lotto.

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

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1903100000624 del 30/03/2024, redatto dal sottoscritto certificatore, accreditato al n. 17762 in assolvimento al presente quesito posto; l'immobile risulta in classe G (365,90 kWh/m<sup>2</sup>a).

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

Comune di Cingia de' Botti

Foglio 5 – mapp. 82 sub. 501 – mapp. 83 sub. 501 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 7 Vani – Sup. Cat.

Totale 145 mq. (totale escluse aree scoperte: 144 mq) – Rendita € 224,14;

Intestazione



, proprietà per

1/1.

Il bene immobile risulta non rispondente alla planimetria depositata 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.

**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”**

Dal sopralluogo effettuato, visto lo stato dei luoghi caratterizzato da pessime condizioni di igiene e salubrità che impongono un necessario intervento di ristrutturazione edilizia prima di qualsiasi utilizzo, lo scrivente ritiene che i materiali presenti nel compendio immobiliare oggetto di perizia siano ascrivibili a rifiuti di risulta il cui conferimento alle pubbliche discariche ed il relativo costo di smaltimento ricade nell'ambito del cantiere edile ritenuto imprescindibile.

Tanto doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Robecco d'Oglio, li 02/04/2024

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. Attestato di Prestazione Energetica
7. Certificato di residenza e stato di famiglia storico

