

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva n° 155/2022 R.G.E.

Creditore Procedente: Diana Spv S.r.l.

Debitore Esecutato: ██████████

RELAZIONE PERITALE



Tribunale Ordinario di Cremona

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 155/2022

Creditore Procedente: Diana SPV S.r.l. (c.f. 05053040266)

Debitore: [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 GOT Avv. Lucia Valla con ordinanza del 03/02/2025, 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 villetta monofamiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Bonemerse (CR), Via Caretolo n. 6 composta da due unità immobiliari, identificate catastalmente al foglio 1 mappale 400 sub. 501 e sub. 502 rispettivamente abitazione ed autorimessa. Il compendio, comprensivo di area esterna esclusiva, è dotato di tre accessi (uno pedonale e due carrai) direttamente dalla Via Caretolo.

Confini in un sol corpo

- Nord: Via Caretolo;
- Est: altre ragioni di cui al mapp. 502;
- Sud: altre ragioni di cui al mapp. 405;
- Ovest: altre ragioni di cui al mapp. 548.



Le strutture portanti verticali sono eseguite in blocchi di laterizio, coibentati secondo normativa, intonacati internamente e rivestiti esternamente con mattoni a faccia vista su tutto il perimetro dell'edificio. I solai interpiano sono in laterocemento. La copertura a falde del piano primo è costituita da travi e travetti in legno a vista, assito ligneo sovrastante, anch'esso coibentato e manto di copertura in coppi di laterizio. Le pavimentazioni interne sono uniformemente realizzate in piastrelle di grès porcellanato, così come i rivestimenti dei servizi igienici. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di oscuranti esterni tipo antoni ciechi in PVC. L'autorimessa è provvista di n. 2 porte sezionali con apertura a scorrimento verticale.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di adduzione gas metano;
- Impianto elettrico conforme alla normativa vigente;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a condensazione, con distribuzione del calore attraverso pannelli radianti a pavimento.

L'area esterna, anch'essa disposta su due livelli, risulta parzialmente completata in quanto la porzione a quota inferiore è pavimentata al grezzo mentre la porzione superiore è rifinita con piastrelle in grès ed è dotata di area a verde e di una piscina scoperta interrata, realizzata con basamento e pareti in calcestruzzo armato; si evidenzia che, al momento del sopralluogo, la piscina risulta non in uso e potenzialmente non funzionante.

1.3 Stato di possesso del bene...

L'immobile è attualmente occupato [REDACTED] e dal coniuge, signor [REDACTED].
[REDACTED] Secondo quanto emerso dalle verifiche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati relativi all'immobile in oggetto.



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 verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile di Cremona, è risultato che l'area su cui sorge il compendio immobiliare è soggetta a una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Bonemerse. Tale convenzione è stata formalizzata con atto del Notaio Giancarlo Quaini di Cremona in data 26 novembre 2004 (Rep. n. 81165/11682), registrato il 22 dicembre 2004 al n. 4178 S1T e trascritto il 23 dicembre 2004 ai nn. 13411/7846.

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 22/06/2006 reg. gen. 6881 reg. par. 1520 in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito del 21/06/2006 Notaio Giuseppe Cristaldi n. rep. 38264/4757 a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149 ed a carico [REDACTED] di Euro 425.000,00 (diconsi quattrocentoventiciquemila) di cui Euro 250.000,00 (diconsi duecentocinquantamila) per capitale, Euro 125.000,00 (diconsi centoventicinquemila) per interessi ed Euro 50.000,00 (diconsi cinquantamila) per spese;
- b) Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 13/09/2022 reg. gen. 8501 reg. part. 5968, in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 01/08/2022 n. rep. 2228 a favore di Diana Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, c.f. 05053040266 ed a carico [REDACTED]



1.6 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica...

A seguito di una ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bonemerse (CR), è emerso che l'intero compendio immobiliare è stato legittimamente costruito attraverso i seguenti titoli abilitativi edilizi:

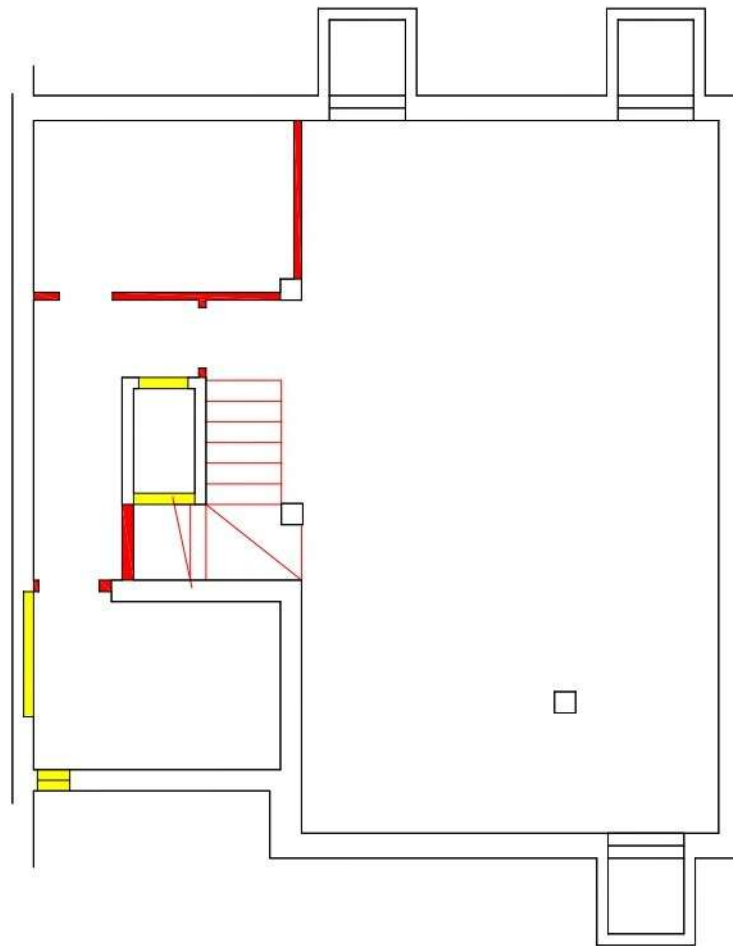
- D.I.A. prot. 1495 del 13/04/2006;
- D.I.A. prot. 842 del 02/03/2007;
- D.I.A. prot. 1238 del 31/03/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 01/2012 del 14/03/2012;
- Certificato di Agibilità prot. 729/2014 del 20/02/2014.

Dal sopralluogo eseguito, confrontando lo stato attuale dell'immobile con i provvedimenti edilizi sopra citati, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di piano interrato destinato a locali accessori in luogo di un unico “vespaio areato”;
- Realizzazione di accesso carraio diretto sulla pubblica via.

Altre irregolarità, di minor consistenza, rientrano nelle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Per una miglior individuazione delle difformità viene rappresentato di seguito lo stato di confronto tra lo stato legittimo/autorizzato e quello rilevato:





Piano interrato – Stato di confronto

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

Dalla documentazione disponibile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Bonemerse, esaminata la difformità sopra menzionata, anche dal confronto ed in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, è possibile alla sua regolarizzazione attraverso un provvedimento in sanatoria. I costi stimati sono i seguenti:

- Oneri burocratici e sanzionatori in € 12.220,00 circa;
- Oneri tecnici in € 3.500,00 circa (iva ed accessori 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...

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

2.0 Determinazione del valore dell'immobile

Si determina il valore dell'immobile in **€ 429.400,00** 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 in regime di separazione dei beni.

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 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e la sua redazione non è stata possibile effettuare secondo i disposti di cui al punto 12.8 dell'Allegato al DDUO Regione Lombardia n. 18546/19.

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

Comune di Bonemerse

Foglio 1 – mapp. 400 sub. 501 – Cat. A/7 – Cl. 2 – Cons. 8,0 Vani – Sup. Cat. Totale 248 mq.

(totale escluse aree scoperte: 238 mq) – Rendita € 702,38;



Foglio 1 – mapp. 400 sub. 502 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 36 mq – Sup. Cat. Totale 45 mq. –

Rendita € 105,98;

Intestazione

_____ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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, non è stata riscontrata la presenza di rifiuti.

Tanto doveva ad evasione dell’incarico ricevuto.

Robecco d’Oglio, lì 06/06/2025

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. Certificato di residenza e stato di famiglia storico

