

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 40/2024 R.G.E. – G.E. DR. STEFANO ALDO TIBERTI

promossa da

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. – CREDITRICE PROCEDENTE

con Avv. Roberto Calabrese e Avv. Elisa Goboardi

contro

LUCA ALBERTO ZUCCONI – DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Arch. Tiziana Dolfi, con studio professionale in Piacenza, Via X Giugno n. 4, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze al numero di matricola 7455, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Piacenza al numero 375, ha prestato il giuramento di rito in data 2 settembre 2024 per l'incarico disposto dall'Ill.mo Giudice ricevuto in data 19.08.2024 a mezzo biglietto di Cancelleria via p.e.c. per la nomina ad esperto per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito del procedimento in epigrafe con invio della copia della relazione al creditore procedente o intervenuti se presenti, nonché al debitore, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica, 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per la data 22.01.2025. Ricevuta la concessione di proroga dall'Ill.mo Giudice di sessanta giorni, l'invio della relazione peritale al creditore procedente o intervenuti se presenti, nonché al debitore, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica avviene il 23.02.2025.

Premesso che:

- in data 19.09.24 ha effettuato unitamente al Custode Avv. Francesco Paolicelli, un sopralluogo presso gli immobili;
- in data 14.10.24 ha richiesto a mezzo mail ordinaria l'atto di provenienza al Notaio Dott. Mario Onorato;

- in data 23.10.24 a mezzo PEC, protocollo d'entrata n. 76712, ha richiesto la sussistenza di contratto di affitto registrati all'A.d.E.;
- in data 14.11.24 a mezzo PEC, protocollo d'entrata n. 25357, ha richiesto accesso agli atti al Comune di Castel San Giovanni;
- in data 18.11.24 ha dovuto inoltrare nuovamente a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti al Comune di Castel San Giovanni, in quanto il procedimento, il pagamento dei diritti e la modulistica utilizzata dalla scrivente e presente sul sito istituzionale del Comune non erano aggiornati;
- in data 02.12.24 ha effettuato l'accesso agli atti del Comune di Castel San Giovanni;
- in data 18.12.24 ha effettuato un secondo sopralluogo agli immobili;
- in data 23.12.24 ha richiesto una proroga, concessa dall'Ill.mo Sig. Giudice per il deposito della relazione peritale e l'invio alle parti alla data del 23.02.2025;
- in data 04.02.2025 ha avuto luogo l'appuntamento con il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Castel San Giovanni, Arch. Gianluca Bergonzi;

tutto ciò premesso redige la seguente stima del bene sulla base dell'incarico disposto dall'Ill. Giudice che si riporta integralmente:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
3. *La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;***
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

6. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

12. La predisposizione, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Piacenza (PC), nel Comune di Castel San Giovanni, in Viale Due Giugno 11 e sono identificati al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

- **BENE N. 1 (appartamento e cantina):** Foglio 28, Particella 589, Subalterno 7, Rendita euro 387,34, Categoria Catastale A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Totale 115 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 112 mq, indirizzo Viale Due Giugno n. 11, piano 1-S1;
- **BENE N. 2 (autorimessa):** Foglio 28, Particella 589, Subalterno 3, Rendita euro 65,07, Categoria Catastale C/6 (autorimessa), Classe 7, Consistenza 14 mq, indirizzo Viale Due Giugno n. 11, piano T;

Intestazione **BENE N. 1 (appartamento e cantina):**

Zucconi Luca Alberto (CF ZCCLLB79C15F205K) nato a Milano (MI) il 15.03.1979, diritto di proprietà per 1/1 in regime di bene personale;

Intestazione **BENE N. 2 (autorimessa):**

Zucconi Luca Alberto (CF ZCCLLB79C15F205K) nato a Milano (MI) il 15.03.1979, diritto di proprietà per 1/1 in regime di bene personale;

Confini del **BENE N. 1 (appartamento e cantina):**

- quanto all'abitazione al piano primo: a Est con mappale 589 subalterno 6 e su prospetto con mappale 589 subalterno 9 BCNC, a Sud prospetto su mappale 589 subalterno 9 BCNC e Viale Due Giugno, a Ovest su prospetto mappale 589 subalterno 9 BCNC e Via Magellano
- quanto alla cantina al piano seminterrato: e Est con mappale 589 subalterno 9 BCNC, a Sud e Ovest con mappale 589 subalterno 9 BCNC, a Nord con mappale 589 subalterno 6;

Confini del **BENE N. 2 (autorimessa):**

- a Nord con il mappale 589 subalterno 2, a Est con il mappale 589 subalterno 9 BCNC, a Sud con il mappale 589 subalterno 9 BCNC, ad Ovest con il mappale 589 subalterno 9 BCNC;

(**ALLEGATO 1** estratto di mappa, **ALLEGATO 2** visure catastali, **ALLEGATO 3** elenco subalterni ed elaborato planimetrico)

Entrambi i beni di cui sopra, sono pervenuti all'esecutato per mezzo di Permuta del Notaio Mario Onorato, in data **23.09.2005**, Repertorio 70437, Raccolta 7947, registrato a Piacenza n. 7003 s. 1T, trascritto a Piacenza in data 20.10.2005 nn. 17036/11033, dove Zucconi Simona proprietaria dell'U.I. identificata al Foglio 28, particella 589, subalterno 5 e dell'U.I. identificata al Foglio 28, particella 589, subalterno 3, cedeva entrambe le unità in permuta a Zucconi Luca Alberto (**ALLEGATO 4** Atto di provenienza e nota di trascrizione).

L'attuale identificazione catastale del subalterno 7 è originata da **AMPLIAMENTO** del 05.05.2011 PC0098841 in atti dal 05.05.2011, Ampliamento (n. 35223.1/2011), mediante soppressione del subalterno 5.

2. La sommatoria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

BENE N. 1 (appartamento e cantina)

L'appartamento con cantina oggetto di questo pignoramento si trova in provincia di Piacenza, nel Comune di Castel San Giovanni, in Viale Due Giugno 11. Posto nella zona periferica della cittadina, ma in prossimità dell'Ospedale, è comunque localizzato in un'area dove sono presenti tutti i servizi di tipo ordinario. Il bene si trova all'interno di uno stabile condominiale, senza obbligo di amministratore. L'accesso pedonale dello stabile si trova sul Viale Due Giugno, da qui, dopo aver attraversato il resede esterno in comune tra le altre proprietà, si accede a mezzo di qualche gradino al portone condominiale, che immette nel vano scala comune e porta al piano primo per l'appartamento e al piano seminterrato per la cantina. Le scale comuni sono sufficientemente ampie, con i gradini e alzate in marmo, in generale ben tenute.

L'appartamento è costituito da un ingresso di forma quadrata che conduce a mezzo di porte, a partire da sinistra, ad una camera singola, ad una camera doppia dalla quale si accede ad un ampio balcone, ad un bagno e ad una cucina abitabile. Nella cucina si trovano un ripostiglio, l'accesso al secondo balcone e quello al soggiorno. A destra dell'ingresso vi è anche una scala a chiocciola prefabbricata in legno che conduce al piano del sottotetto.

Il sottotetto non risulta far parte di questa unità immobiliare, in quanto le soffitte del fabbricato poste al piano sottotetto, risultano di altra proprietà (ALLEGATO 5 Atto Notaio Onorato, Castel San Giovanni, compravendita del 18.10.2001 rep. n. 51.475 Raccolta n. 5.494, registrato a Piacenza il 06.11.2001 n. 389.IV) e nel capitolo 5 saranno indicati i costi di ripristino per la rimozione della scala e la chiusura dell'apertura posta nel solaio a collegamento dell'appartamento al sottotetto, nonché i costi necessari a slacciare il radiatore presente nel sottotetto, presumibilmente collegato al sottostante impianto di riscaldamento e le parti elettriche.

L'unità immobiliare è pavimentata in tutte le stanze, salvo il bagno, con gres porcellanato di colore chiaro, di formato presumibilmente 40x40, posato a 45°, completo di zoccolino dello stesso materiale, tutte le pareti e i soffitti della cucina, del soggiorno, del ripostiglio, delle camere e dell'ingresso, sono intonacate e tinteggiate. Le porte sono di diverse tipologie, in essenza presumibilmente di rovere o ciliegio, oppure in vetro e rovere o ciliegio o scorrevoli in vetro. Gli infissi costituiti da finestre e porte finestre sono presenti in ogni stanza salvo il ripostiglio, presumibilmente in pvc, di colore bianco; in cucina l'infisso è dotato di anta ribalta e presumibilmente hanno questo accessorio anche gli altri, le finiture e le ferramenta sono di tipo cromato grigio, le finestre e portafinestre presenti sono di dimensioni generose, pertanto l'appartamento è molto luminoso. Sono presenti le tapparelle con cassone a funzionamento manuale e le tende da sole sui balconi,

entrambi questi accessori meno recenti degli infissi. Le finestre e le porte finestre sono rifinite con davanzali e stipiti di travertino, i balconi sono pavimentati con piastrelle di dimensioni 20x20 posate a correre e dotate di ringhiere in metallo.

Nel bagno vi sono i sanitari di recente fattura, la doccia e un mobile con lavabo, il pavimento è in gres porcellanato di formato più piccolo del resto dell'appartamento, le pareti hanno il rivestimento ceramico chiaro fino ad una altezza di circa 180 cm, è presente la finestra e anche un aspiratore d'aria (no VCM).

Tutti i vani compreso il bagno, sono dotati di punti luce, prese e interruttori di qualità e quantità nella media.

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è alimentato a gas con una caldaia di marca Immergas e si propaga a mezzo di corpi scaldanti. E' presente l'aria condizionata che funziona a mezzo di 2 split, non troppo recenti, il cui motore si trova nella terrazza della cucina. E' presente il quadro elettrico. Tra gli elaborati grafici controllati durante l'accesso agli atti, è presente il progetto dell'impianto solare termico, che tuttavia, da un controllo effettuato dal sito www.google.maps.it, non sembra essere stato installato in copertura.

In generale tutto l'appartamento è più che in buono stato manutentivo.

Quanto alla cantina, si tratta di un vano rettangolare di dimensioni regolari, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente la pavimentazione ed è dotata di una finestra lucifera, non piccola, con infisso presumibilmente in legno. E' presente l'interruttore della luce e un punto luce.

La cantina appare in buono stato manutentivo.

BENE N. 2 (autorimessa)

L'autorimessa fa parte dello stesso stabile dell'abitazione e come la cantina si trova nel piano seminterrato. L'accesso all'autorimessa avviene dalla Via Magellano, mediante accesso carraio. Essa è costituita da un vano rettangolare di dimensioni regolari dotato di apertura basculante e finestra lucifera, non piccola, sulla destra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la finitura del solaio a terra è in battuto di cemento.

L'autorimessa si trova in buono stato manutentivo.

Dal punto di vista urbanistico i beni sono classificati nella Tavola RUE 2 come ambiti residenziali di saturazione estensiva regolati dall'art. 29/IV¹.

Non risultano alla scrivente atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione, salvo **atto di vincolo** registrato a Castel San Giovanni in data 01.12.1970 al n.

¹ ART. 29/IV AMBITI RESIDENZIALI DI SATURAZIONE ESTENSIVA ED AMBITI RESIDENZIALI DI INTEGRAZIONE RURALE

1. Comprendono aree a prevalente destinazione residenziale di recente urbanizzazione con edificabilità più estensiva. Sono ammesse in tali zone anche le funzioni terziarie limitatamente al commercio di vicinato, pubblici esercizi, direzionale ed artigianato di servizio.

2. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto secondo le seguenti prescrizioni: a) ristrutturazione edilizia; b) nuovo intervento: If = 1,5 mc/mq, Uf = 0,50 mq/mq; Hmax = 10,50 m.

3. Gli ambiti individuati in cartografia con la sigla "IR", residenziali di integrazione rurale, potranno essere attuati con intervento edilizio diretto secondo le seguenti prescrizioni: a) ristrutturazione edilizia; b) nuovo intervento: If = 1,0 mc/mq, Uf = 0,33 mq/mq; Hmax = 7,50 m. Gli interventi edilizi in tali ambiti, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente sia di nuova costruzione, dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche stabilite dall'articolo 100/V e le tipologie edilizie definite dall'Allegato 8.

5065 – Vol. 80 Mod. II – Atti. Privati (**ALLEGATO 6** Atto di vincolo) per il mappale 589, foglio 28 del Catasto Terreni ove i proprietari di allora, *Fumagalli Gaetano e Milani Renata* facendo riferimento alla richiesta di licenza edilizia per la casa da erigersi sul mappale 589, foglio 28 del C.T., formulavano atto di vincolo per il suddetto mappale in tutta la superficie di 920 mq ai fini del calcolo volumetrico relativo alla erigenda costruzione.

3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

I beni sono occupati dal debitore, dalle figlie e dalla compagna; il debitore in forza della procedura esecutiva è diventato “mero detentore” delle unità pignorate, come riportato dal Custode giudiziario, Avv. Paolicelli, nel verbale di accesso del 19.09.24 al quale anche la scrivente era presente.

In data 23.10.24 a mezzo PEC, protocollo d'entrata n. 76712, è stata fatta richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate della sussistenza di contratti di affitto per entrambi i beni, ma dall'esito delle ricerche compiute dall'A.d.E. (PEC del 25.10.24 protocollo numero 77612) **non risultano contratti di affitto in capo agli immobili oggetto di questo pignoramento** (**ALLEGATO 7** Esito richiesta AdE).

4. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia

Le pratiche edilizie che hanno interessato il **BENE N. 1 UNITA' A DESTINAZIONE ABITATIVA** sono:
- **Licenza Edilizia n. 133/1970** rilasciata dal Comune di San Giovanni in data 07.12.1970 per la costruzione di un fabbricato civile in Via strada vecchia di Borgonovo, titolari Fumagalli Gaetano e Milani Renata (**ALLEGATO 8** Estratto della C.E. 133/70);

In riferimento alla **Licenza Edilizia n. 133/1970** i proprietari Fumagalli Gaetano e Milani Renata formulano **atto di vincolo (ALLEGATO 6** già indicato) registrato a Castel San Giovanni in data 01.12.1970 al n. 5065 – Vol. 80 Mod. II – Atti. Privati: *“per la casa da erigersi sul mappale 589, foglio 28 del C.T., formulavano atto di vincolo per il suddetto mappale in tutta la superficie di 920 mq ai fini del calcolo volumetrico relativo alla erigenda costruzione”*;

- **Variante n. 48 del 08.04.1971** al prospetto, titolari Fumagalli Gaetano e Milani Renata (**ALLEGATO 8.1** Estratto della Variante 48/71);

- **Abitabilità rilasciata dal Comune di Castel San Giovanni in data 14.03.1973 (ALLEGATO 8.2** Abitabilità);

- Richiesta di Concessione Edilizia n. 58/1987 per ripristino e restauro di fabbricato urbano; concessione non rilasciata in quanto opere rientranti in opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 42 della L.R. n. 42 del 1978, come da determina del Comune protocollo n. 3352/AP del 23.03.1987, titolari Fumagalli Gaetano e Milani Renata (**ALLEGATO 8.3** manutenzione ordinaria);

- **DIA n. 181 del 21.07.2005 prot. n. 12914 per immobile identificato al Foglio 28, Particella 589, Subalterno 6** per opere di manutenzione straordinaria, titolare Luca Alberto Zucconi e relativa **Comunicazione di fine lavori del 01.03.2006 prot. n. 3878**, nonché **Scheda tecnica descrittiva del 01.03.2006 prot. n. 3877 (ALLEGATO 8.4** Estratto della DIA 181/05);

NOTA: la scrivente rileva che la suddetta DIA n. 181 del 21.07.2005 è riferita a lavori da eseguirsi all'immobile a destinazione abitativa identificato al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589, Subalterno 6 (subalterno di proprietà fino al 23.09.2005 di Zucconi Luca Alberto e dal 23.09.2005 di proprietà di Zucconi Simona per effetto della permuta), al contempo negli elaborati grafici vi sono rappresentati entrambi gli appartamenti ma le opere di cui trattasi vengono eseguite nell'attuale subalterno 7, che alla data di presentazione della DIA (21.07.2005), era identificato dal subalterno 5 di proprietà di Zucconi Simona.

Pertanto la scrivente rileva che nella suddetta DIA n. 181 del 21.07.2005:

A) vi è un errore di identificazione catastale del subalterno in quanto i lavori vengono eseguiti nel subalterno 5 e non nel subalterno 6;

B) la Comunicazione di fine lavori del 01.03.2006 prot. n. 3878 è riferita sempre all'U.I. identificata al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589, Subalterno 6, anziché al subalterno 5;

C) la Scheda Tecnica Descrittiva del 01.03.2006 prot. n. 3877 è riferita sempre all'U.I. identificata al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589, Subalterno 6, anziché al subalterno 5;

- **Permesso a Costruire n. 14 del 06.03.2010 per ampliamento di immobile bifamiliare posto su area identificata al C.T. al Foglio 28, Particella 589 subalterno 6 e al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589**

subalterno 6, titolare Zucconi Luca Alberto, con relativa Comunicazione di fine lavori del 18.11.2011 prot. 26856 (ALLEGATO 8.5 PdC 14/10);

La scrivente rileva che nella domanda di Permesso a Costruire viene richiesta per l'U.I. identificata Foglio 28, Particella 889, Subalterno 6 e identificato al C.T. al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 6, la cui proprietaria è Zucconi Simona, ma i lavori interessano il subalterno 5 (come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati al PdC).

Pertanto il suddetto Permesso a Costruire, che riguarda il bene oggetto di pignoramento, **riporta delle inesattezze formali** di errata indicazione dei riferimenti catastali in quanto i lavori di ampliamento (come deducibile dagli elaborati grafici) avvengono sull' area identificata al C.T. al Foglio 28, Particella 589 e nell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 5 di proprietà dell'esecutato dal 23.09.2005 per effetto della permuta e **non come indicato** nella pratica, sull' area identificata al C.T. al Foglio 28, Particella 589 subalterno 6 e al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 6 di altra proprietà dal 23.09.2005 per effetto della permuta;

Inoltre il Permesso a costruire **riporta delle inesattezze grafiche** in quanto è depositato uno stato attuale della pianta del piano primo dell'unità identificata al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 5 ed oggetto dei lavori di ampliamento, ove viene riportata **una scala a chiocciola: il Comune in sede di rilascio del P.d.C. ha omesso di rilevare che non vi sia continuità** nella pianta del piano primo dell'unità identificata al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 5 ed oggetto dei lavori di ampliamento per la presenza della scala a chiocciola, rispetto alla precedente pratica edilizia **DIA n. 181 del 21.07.2005 prot. n. 12914 per immobile identificato al Foglio 28, Particella 589, Subalterno 6** per opere di manutenzione straordinaria, titolare Luca Alberto Zucconi e relativa **Comunicazione di fine lavori del 01.03.2006 prot. n. 3878**, nonché **Scheda tecnica descrittiva del 01.03.2006 prot. n. 3877**;

In considerazione di quanto evidenziato, la scrivente ha richiesto al Comune sia maggiori approfondimenti sugli effetti dell'atto di vincolo risalente al 1970 rispetto al Permesso di Costruire n. 14 del 06.03.2010 rilasciato per l'ampliamento, sia sul punto che riguarda il perpetuo errore nell'indicare i lavori della DIA e del PdC al subalterno 6 anziché al subalterno 5 e la presenza della scala a chiocciola che conduce a vani non facenti parte dell'unità immobiliare.

L'appartamento con annessa cantina, non possiede quindi la regolarità edilizia e urbanistica per la presenza di opere abusive che andranno sistemate come da indicazioni riportate al capitolo successivo.

E presente la scheda tecnica descrittiva in luogo dell'agibilità, ma il numero di subalterno è errato.

Infine, lo stato dei luoghi appare coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale e i dati con quanto indicato nella visura catastale.

Le pratiche edilizie che hanno interessato il **BENE N. 2 UNITA' A DESTINAZIONE GARAGE** sono:

- **Licenza Edilizia n. 133/1970** rilasciata dal Comune di San Giovanni in data 07.12.1970 per la costruzione di un fabbricato civile in Via strada vecchia di Borgonovo, titolari Fumagalli Gaetano e Milani Renata (**ALLEGATO 8** Estratto C.E. 133/70);
- **Variante n. 48 del 08.04.1971** al prospetto, titolari Fumagalli Gaetano e Milani Renata (**ALLEGATO 8.1** Estratto Variante 48/71);
- **Abitabilità rilasciata dal Comune di Castel San Giovanni in data 14.03.1973** (**ALLEGATO 8.2** Abitabilità);

La scrivente precisa che l'autorimessa è rappresentata graficamente anche negli elaborati depositati con il Permesso a Costruire n. 14 del 06.03.2010, pur non interessando quella pratica, l'autorimessa.

L'autorimessa non presenta difformità edilizie e pertanto possiede la regolarità edilizia ed urbanistica.

Infine, lo stato dei luoghi appare coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale e i dati con quanto indicato nella visura catastale.

Infine per completezza, la scrivente indica che vi è depositata **DIA n. 99 del 21.06.2010 prot. 13536** (**ALLEGATO 8.6** DIA 99/10), titolare Luca Alberto Zucconi, per modifica di recinzione e creazione di nuovo passo carraio, con precisazione che la suddetta pratica è relativa all'area esterna identificata al C.T. Foglio 28, Particella 589 e al N.C.E.U. Foglio 28, Particella 589 subalterno 9, B.C.N.C. (parti comuni del fabbricato);

5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio

1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

BENE N. 1 (appartamento e cantina)

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 19.09.24 e in data 18.12.24 rispetto allo stato depositato in Comune con l'ultima planimetria di progetto allegata alla pratica di **Permesso a Costruire n. 14 del 06.03.2010**, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- diversa costruzione del tramezzo interno che identifica il vano del ripostiglio in cucina;
- calcolo del volume occupato dal sottotetto come superficie utile, senza averne la proprietà;
- disegno nella planimetria (come nello stato dei luoghi) di una scala a chiocciola, la cui posa e la demolizione del solaio per l'accesso al piano sottotetto, non risultano mai essere stati licenziati in nessuna pratica;

Nello stato dei luoghi è presente la suddetta scala a chiocciola che conduce al piano sottotetto ove sono presenti due vani, un bagno, un corpo scaldante e una porta di accesso al pianerottolo condominiale. Vi sono inoltre le numerose inesattezze formali dettagliate al capitolo 4 e l'atto di vincolo sulla cubatura.

Dall'esito del colloquio con il Responsabile di Settore del Comune di Castel San Giovanni, arch. Gianluca Bergonzi, è emerso quanto segue:

- l'atto di vincolo risalente agli anni Settanta è stato superato dagli strumenti urbanistici successivi e pertanto l'ampliamento del vano adibito a soggiorno, concesso con il Permesso a Costruire n. 14 del 06.03.2010, risulta in linea con gli strumenti urbanistici di quando è stato rilasciato;
- per le inesattezze formali rilevate sui subalterni, **sarà necessario presentare una CILA per esatta rappresentazione grafica e rettifica errori materiali** (con la rappresentazione della scala e la descrizione degli errori formali);
- una volta presentata la CILA **occorrerà presentare una successiva pratica SCIA** (interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio) per i lavori da eseguire per rimuovere la scala a chiocciola in legno e chiudere l'apertura fatta nel solaio per accedere al piano sottotetto. Trattandosi di intervento locale, sarà necessaria anche la **pratica sismica**, ma senza la spesa del collaudatore;
- aggiornamento catastale per modifica del ripostiglio nell'appartamento, tramite presentazione DocFa;

In definitiva i costi di regolarizzazione delle opere abusive e delle inesattezze grafiche e formali sono stimate in:

- Pratica CILA, stima di spesa 800,00;
- Scia con pratica sismica, stima di spesa 2.000,00;

- Diritti di segreteria 52,00 euro;
- DocFa 400,00;
- Diritti catastali 50,00 euro;

Per un costo stimato di euro 3.302,00

A queste pratiche tecniche sarà necessario aggiungere il costo stimato delle opere edili necessarie a ricostruire il solaio demolito per creare l'accesso della scala a chiocciola, lo smontaggio e lo smaltimento della scala prefabbricata in legno, la separazione dell'impianto di riscaldamento che presumibilmente è collegato a piano sottotetto, dove vi è un radiatore ed infine la separazione delle linee elettriche, oltre il coordinamento della sicurezza.

Per un costo a corpo stimato di euro 10.000,00

BENE N. 2 (autorimessa):

Non risultano alla scrivente sanatorie da compiere sul suddetto bene.

6. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato condominiale per il quale non vi è attualmente un amministratore, con precisazione che le unità complessive che costituiscono il fabbricato sono sei e non vi è l'obbligo di nomina, la scrivente ha chiesto all'esecutato quali fossero le spese fisse di gestione o di manutenzione e lo stesso ha precisato che le spese fisse di gestione riguardano l'esigua spesa riferita alla fornitura della corrente elettrica nel vano scala, mentre la manutenzione ordinaria della fossa biologica viene fatta senza una cadenza precisa, ma solo quando necessario.

7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore

complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare

La scrivente ritiene di compiere la valutazione estimativa raggruppando in un **unico lotto** l'appartamento con cantina (BENE N. 1) e il garage (BENE N. 2), che hanno sicuramente più appetibilità sul mercato.

Si procede al calcolo della superficie commerciale secondo l'allegato C del D.P.R. 23.03.98 n. 138:

BENE N. 1 (appartamento e cantina)

PIANO	SUPERFICIE MURI	SUPERFICIE COPERTA CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
DISIMPEGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		7,62 mq	1	7,62 MQ
SOGGIORNO (VANO PRINCIPALE)		26,52 mq	1	26,52 MQ
CUCINA (VANO PRINCIPALE)		21,09 mq	1	21,09 MQ
RIPOSTIGLIO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		3,23 mq	1	3,23 MQ
CAMERA (VANO PRINCIPALE)		13,08 mq	1	13,08 MQ
BAGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		5,78 mq	1	5,78 MQ
CAMERA (VANO PRINCIPALE)		9,48 mq	1	9,48 MQ
TERRAZZO		2,00 mq	0,30	0,66 MQ
TERRAZZO		7,56 mq	0,30	2,52 MQ
CANTINA (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTE)		10,44 mq	0,25	2,61 MQ
SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	6,29 mq		1	6,29 MQ
SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI IN COMUNIONE E COMPUTATE FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM	10,70 mq		0,50	5,35 MQ
TOTALI	16,99 mq	106,80 mq		104,23 MQ

Superficie commerciale (si arrotonda): 104 mq

BENE N. 2 (autorimessa):

PIANO interrato	SUPERFICIE MURI	SUPERFICIE COPERTA CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
GARAGE		12,33 mq	0,50	6,165 MQ
SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI IN COMUNIONE E COMPUTATE FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM	2,49 mq		0,50	1,245 MQ
TOTALI	2,49 mq	12,33 mq		7,41 MQ

Superficie commerciale (si arrotonda): 7 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: 111 MQ

Calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo

La scrivente CTU per individuare il prezzo di mercato dei beni oggetto di pignoramento attua il procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri.

La scrivente ha estratto le valutazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, stime OMI, ha consultato il servizio dell'Agenzia delle Entrate che permette la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso² avvenute nella zona di Castel San Giovanni, dove si trova il bene oggetto di pignoramento. Infine ha compiuto un'indagine diretta sull'attuale andamento del mercato immobiliare mediante la consultazione di siti di agenzie immobiliari (casa.it, idealista.it), nella stessa zona e attigue, confrontando lotti analoghi.

Mediante la comparazione dei dati desunti e le osservazioni compiute sui beni è stato elaborato il prezzo unitario.

- 1) Stima OMI: abitazioni civili con stato conservativo normale, valore di mercato compreso tra il minimo di 810,00 euro /mq e un massimo 1.100,00 euro /mq**

² I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Il programma di ricerca consente di inserire l'indirizzo entro cui è collocato l'immobile da stimare e rende possibile visualizzare su mappa gli immobili compravenduti nella distanza più prossima al bene oggetto di pignoramento oltre che a consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) delle singole unità immobiliari compravendute, nel rispetto della tutela della privacy dei soggetti coinvolti.

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: PIACENZA

Comune: CASTEL SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Periferica/VIALE 2 GIUGNO,VIE: ILLICA,SAN BERNARDINO,LEONARDO,MAZZOCCHI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4	5,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	810	1100	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	550	700	L	2,3	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1700	L	4,5	5,7	L

2) Consultazione di siti di agenzie immobiliari che propongono in vendita immobili di analoghe dimensioni in zona centro: 1.180,00 euro /mq

Trilocale Area Residenziale 0 Castel San Giovanni, Centro, Castel San Giovanni

Castel San Giovanni Area Residenziale 0 Castel San Giovanni
€ 118.000

3 locali

100 m²

1 bagno

Piano 2

No Ascensore

Balcone

Prezzo al m²: 1,180 €/m²

3) Comparazione di prezzi estratti da recenti compravendite avvenute negli anni 2023 e 2024, nella stessa zona OMI ove si trova l'immobile pignorato:

Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: 77.000 €

Comune di CASTEL SAN GIOVANNI

Zona OMI: D1

Immobile: PER C06 18 m²

Quota trasferita 100%

Comune di CASTEL SAN GIOVANNI

Zona OMI: D1

Immobile: RES A03 83 m²

Quota trasferita 100%

810,00 euro /mq

Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: 85.000 €

Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C06 12 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 91 m²**
Quota trasferita **100%**

825,00 euro /mq

Residenziale - Febbraio 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **50.000 €**

Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 62 m²**
Quota trasferita **100%**

806,00 euro /mq

Residenziale - Maggio 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **105.000 €**
Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 95 m²**
Quota trasferita **100%**

1.105,00 euro /mq

Residenziale - Giugno 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **113.000 €**
Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C06 14 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CASTEL SAN GIOVANNI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 99 m²**
Quota trasferita **100%**

1.000,00 euro /mq

Dalle ricerche effettuate, la scrivente rileva un lieve rialzo del valore di compravendita nel 2024, inoltre osserva il buono stato manutentivo dell'immobile, la vicinanza alla zona centrale di Castel San Giovanni, la vicinanza all'ospedale e alle arterie viarie principali. Sulla base delle osservazioni e considerazioni qui esposte la scrivente attribuisce il valore di stima al metro quadrato pari ad euro 1.050,00/mq;

111 mq x 1.050,00 euro = 116.550,00 euro STIMA TOTALE DEL LOTTO

al quale si applicano le correzioni di stima:

1) Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica: **13.302,00 €**

2) Per lo stato d'uso e di manutenzione: **0,00 €**

3) Per lo stato di possesso: **0,00 €**

4) Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo: **0,00 €**

5) Per le eventuali spese condominiali insolute: **0,00 €**;

6) Per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare: **11.655,00 €**

STIMA TOTALE DEL LOTTO CON APPLICATI I CORRETTIVI DI STIMA: 91.593,00 euro, ARROTONDATO A 92.000,00 euro;

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

FABBRICATI	COMUNE	VALORE STIMATO
LOTTO UNICO: appartamento con annessa cantina identificato al C.F. del Comune di Castel San Giovanni (PC) al foglio 28, particella 589, subalterno 7 + autorimessa indenticata al C.F. del Comune di Castel San Giovanni (PC) al foglio 28, particella 589, subalterno 3;	CASTEL SAN GIOVANNI	Euro 92.000,00
TOTALE STIMA		Euro 92.000,00

8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene

L'esecuzione immobiliare prevede il pignoramento dell'intero e pertanto non rientra nel caso di pignoramento di quota.

9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori

La scrivente non ha rilevato nessuna opera da eseguirsi con urgenza sul bene, che, dai sopralluoghi condotti, risulta trovarsi in buone condizioni. Si rileva una leggera presenza di c.d. *sforamento* del muro nella cantina, all'altezza della muratura che esternamente coincide con il piano di calpestio, presumibilmente riconducibile alla presenza di umidità ma tuttavia tale da non necessitare una riparazione urgente che in mancanza, possa compromettere la funzionalità del bene.

10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale costituito da sei unità, senza obbligo di nomina di un amministratore, l'esecutore ha confermato che il fabbricato non è amministrato da un nessun amministratore di condominio.

11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)

Per il BENE N. 1 (abitazione e cantina) si allega la planimetria catastale (**ALLEGATO 9** planimetria catastale abitazione e cantina), per il BENE N. 2 (autorimessa) si allega la planimetria catastale (**ALLEGATO 10** planimetria catastale autorimessa).

Si allega infine la documentazione fotografica con indicazione dei punti di scatto (**ALLEGATO 11** documentazione fotografica).

12. La predisposizione, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili

Si provvede a predisporre **per il lotto unico la relazione peritale e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf**, oltre alla consegna al delegato, di una versione pdf della perizia e dei relativi allegati, ove risultino oscurati i dati personali del debitore e altri dati sensibili.

Piacenza, lì 23.02.2025

Il CTU, arch. Tiziana Dolfi

ALLEGATO 1 estratto di mappa
ALLEGATO 2 visure catastali
ALLEGATO 3 elenco subalterni ed elaborato planimetrico
ALLEGATO 4 Atto di provenienza e nota di trascrizione
ALLEGATO 5 Atto Notaio Onorato, compravendita del 18.10.2001
ALLEGATO 6 Atto di vincolo
ALLEGATO 7 Esito richiesta AdE
ALLEGATO 8 C.E. 133/70
ALLEGATO 8.1 Variante 48/71
ALLEGATO 8.2 Abitabilità
ALLEGATO 8.3 Manutenzione ordinaria
ALLEGATO 8.4 DIA 181/05
ALLEGATO 8.5 PdC 14/10
ALLEGATO 8.6 DIA 99/10
ALLEGATO 9 planimetria catastale abitazione e cantina
ALLEGATO 10 planimetria catastale autorimessa
ALLEGATO 11 documentazione fotografica