ARCHITETTO TIZIANA DOLFI

29121 PIACENZA – Via X Giugno 4
50132 FIRENZE – P.zzale Donatello 29
telefono - fax 0523 305454
mobile +39 348-3545582
c.f. DLFTZN76R51G713X - p.iva 06229320483
pec tiziana.dolfi@pec.architettifirenze.it
e-mail arch.tdolfi@gmail.com

TRIBUNALE DI PIACENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 42 / 2025 – G.E. DOTT.SSA MARTA LOMBARDI

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A. – CREDITORE PROCEDENTE

con Avv. Enrico De Crescenzo

contro

[redacted] **– DEBITORE ESECUTATO**

*****

RELAZIONE PERITALE INTEGRATA

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 CTU del Tribunale di Piacenza al n. 259 , ha prestato il giuramento di rito in data 22 settembre 2025 per l'incarico disposto dall'Ill.mo Giudice ricevuto in data 12 settembre 2025 a mezzo biglietto di Cancelleria via p.e.c. per la nomina ad esperto per la stima del bene immobile pignorato nell'ambito del procedimento in epigrafe, con invio della copia della relazione al creditore procedente e 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 04.03.2026.

Premesso che:

- in data 02.10.25 ha effettuato unitamente al Custode nominato, Avv. Silvia Basini, il sopralluogo presso l'immobile;
- in data 08.10.25 a mezzo PEC ha richiesto la sussistenza di contratti di affitto registrati all'A.d.E.;
- in data 02.10.25 a mezzo posta ordinaria ha richiesto lo stato delle rate all'amministratore di condominio dello stabile;
- in data 06.11.25 ha richiesto allo Studio del Notaio Luini di Piacenza, copia dell'atto di provenienza del bene;
- in data 29.11.25 a mezzo telematico ha richiesto accesso agli atti al Comune di Piacenza;
- in data 29.12.25 ha richiesto all'Archivio Notarile copia dell'atto di provenienza precedente a quello già pervenuto dal Notaio Luini;

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 altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal 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 di 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. *la l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare 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 e l'invio al Delegato alla vendita, 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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento con annessa cantina che si trova in Comune di Piacenza (PC) in Via Luigi Mensi 4, al piano secondo (scala "B") per l'appartamento contraddistinto con il n. 6 e al piano seminterrato (scala "B") per la cantina, contraddistinta al n. 5, identificati al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

- Catasto Fabbricati, Foglio 69, Particella 1679, Subalterno 17, Zona censuaria 1, piani 2-S1, scala U, Categoria Catastale A/3 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Totale 93 mq, Totale: escluse aree scoperte: 93 mq, Rendita Euro 356,36;

INTESTAZIONE

[redacted], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

CONFINI

- quanto all'appartamento posto al piano secondo: a **Ovest, Nord** ed **Sud** con l'area scoperta comune mappale 1679, a **est** con la scala condominiale e la proprietà di terzi;

- quanto alla cantina posta al piano seminterrato: a **Sud** con il terrapieno, ad **Ovest e ad Est** con la cantina di proprietà di terzi, a **Nord** con il corridoio condominiale;

Non sono presenti l'Elaborato planimetrico e l'Elenco subalterni del fabbricato.

(**Allegato 1** Visura storica ed Estratto di mappa)



Figura 1 Il puntatore rosso indica la posizione dell'appartamento rispetto al palazzo;

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

Il bene è costituito da tre locali oltre cucina e accessori con annesso un vano cantina. Si tratta di un appartamento con cantina collocato nella città di Piacenza, poco di fuori dall'anello centrale che circoscrive il centro storico, in Via Luigi Mensi, al civico 4 (scala "B") al piano secondo di una palazzina condominiale risalente agli anni Cinquanta civici 2 (scala "A") e 4 (scala "B"), di cinque piani fuori terra ad uso abitazioni e un piano seminterrato ad uso cantine e locali comuni. La Via entro cui si colloca è prevalentemente costituita da residenze, ma si trova prossima a Viale Dante Alighieri, via di alto scorrimento dotata di tutti i servizi primari, come scuole, farmacie e attività commerciali.

L'appartamento al quale si accede mediante scale o ascensore condominiale di abbastanza recente installazione è costituito a sinistra dell'ingresso da un'ampia zona soggiorno dotata di ampie finestre e accesso ad una veranda stretta e lunga, chiusa a vetri, che si affaccia sull'area cortilizia del Condominio e a destra da una cucina anch'essa dotata di ampie finestre esposta a Nord. A mezzo di un corridoio posto tra la cucina e il soggiorno si accede alla zona notte costituita a destra da un bagno di medie dimensioni e due camere da letto con accesso prospicente l'una davanti all'altra. La camera da letto esposta a Nord Ovest è dotata di finestra e di una zona attualmente adibita a cabina armadio, l'altra camera, esposta a Sud Ovest ha la finestra che si affaccia sulla sopradetta veranda chiusa a vetri.

I pavimenti del soggiorno e delle camere sono in brecciato di marmo chiaro di medio formato, quelli del bagno, della cucina e della veranda sono in porcellana di formato più piccolo e più economici. L'appartamento si presenta tutto tinteggiato, in cucina e in bagno sono presenti rivestimenti ceramici, economici e non recenti. Per quanto riguarda i serramenti, il portoncino d'ingresso è datato, ma sembra essere blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in legno con tapparelle, anch'essi datati.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia autonoma alimentata a gas per la produzione di ACS e alimentazione dei radiatori e del piano cottura, è presente il cronotermostato seppur datato, l'esecutata ha mostrato alla scrivente il libretto della caldaia. Non è presente nell'appartamento il quadro elettrico, ma solo il differenziale, in generale tutte le stanze sono dotate di punti luci e interruttori in numero sufficiente. E' inoltre presente il citofono e il contatore dell'acqua, mentre il contatore della luce si trova nel seminterrato dove ci sono le cantine.

L'appartamento si trova in sufficiente stato manutentivo, tuttavia si segnala la vetustà dell'impianto elettrico e degli infissi.

La cantina si trova al piano seminterrato del Condominio con accesso a mezzo della scala condominiale, sul lato Sud della palazzina nel penultimo vano a sinistra del corridoio, identificata dal numero 5. E' dotata di un punto luce e un interruttore ed è presente una porta di chiusura. La cantina presenta il muro di confine con la parte esterna molto deteriorato: l'intonaco è infatti sbollato per buona parte della parete.

Dal punto di vista urbanistico, nella cartografia comunale TAVOLA P2 e TAVOLA P2.09 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE, la zona entro cui si colloca il bene è quello della città consolidata, mappato come tessuti a media densità regolati dall'art. 74 del RUE[1]. Nella TAVOLA ASPETTI CONDIZIONANTI del P.S.C. il bene rientra in una zona oggetto di particolari tutele, ossia zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 34 e 35 PTCP e art. 5.20).



Figura 2 Estratto TAVOLA P2.09

[1] ART. 74. TESSUTI A MEDIA DENSITÀ
74.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale costituito da isolati a media densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada.
74.2. Normativa funzionale: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1 l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio. salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purchè non coincidenti con esercizi di vicinato;
74.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione o di ampliamento: Uf = 0,7 mq/mq Sp = 20% H = 15 m A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq
74.4. Il Comune approverà un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n° 14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il "progetto" prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano.
74.5. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potrà essere concessa deroga all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della Superficie Edilizia S.ED. preesistente.

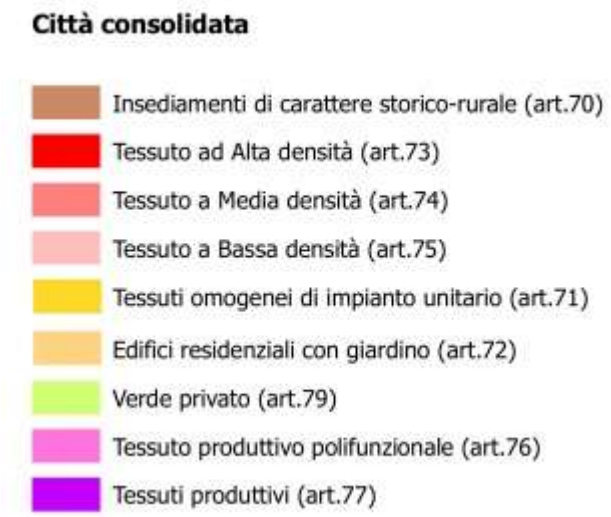


Figura 3 Legenda

Non risultano noti alla scrivente atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione. Con riferimento al fatto se il bene staggito rientri o meno nell'ambito delle disposizioni vincolistiche relative agli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina vincolistica prevista dalla legge n. 560/1993 e, da ultimo, dall'art. 1, commi 376 e ss., della legge n. 178/2020, che impone specifici obblighi di comunicazione all'ente proprietario o gestore e attribuisce a quest'ultimo un diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile, si riporta la risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza interpellato sul punto in data 07.09.2026 e 08.10.2026 su disposizione dell'Ill.mo Giudice in data 08.07.2026:

In sintesi il Comune rileva che:

> "*Buongiorno, dopo la Sua e-mail ho svolto congiuntamente con alcuni colleghi una ricerca d'archivio, tuttavia senza riscontrare la licenza di costruzione dell'edificio.*
> *Come da Lei giustamente ipotizzato, è molto probabile che il fascicolo progettuale del titolo edilizio contenga eventuale documentazione aggiuntiva che ora servirebbe per le verifiche del caso.*
> *Tuttavia, in assenza di riscontro in atti d'archivio, sarà ben difficile che un funzionario comunale possa rilasciare alcuna dichiarazione.*
> *Purtroppo non vedo una soluzione praticabile per ottenere le attestazioni di Suo interesse."*

Gli eventuali limiti all'edificabilità che non interessano comunque il bene oggetto di pignoramento sono indicati alla nota 1 in calce a queste pagine (art. 74.3 del RUE).

E' presente il gravame, a carico dell'area condominiale identificata dalla attuale particella 1679 (precedentemente particella 1554, area cortilizia comune) entro cui sorge il fabbricato sul lato Sud verso Viale Dante, di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei fabbricati "B" e "C" occupanti

rispettivamente le attuali particelle 1555 e 1556 (precedentemente particelle 154 e 157, come si leggerà negli atti allegati) onde consentire loro l'accesso da Via Poggi.[2]

(**Allegato 2** Atto di provenienza del 10/07/2018 Pubblico ufficiale LUINI ELOISA ALESSANDRA Repertorio n. 8026 e Atto del 07/12/1983 Pubblico ufficiale ASTRUA FRANCESCO Repertorio n. 11981. Nota: tra i due atti ve ne è un altro)

Si precisa infine che da un colloquio intrattenuto con la debitrice, l'area cortilizia comune di cui sopra, viene utilizzata anche per parcheggiare le auto dei proprietari afferenti al Condominio, detti parcheggi non sono né regolamentati, né attribuiti, aspetto che è stato confermato alla scrivente anche dall'Amministratore del Condominio, considerato anche che vige in detto spazio la servitù di passaggio pedonale e carraio come meglio specificata sopra.

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 altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di 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

In data 08.10.2025 la scrivente ha richiesto all'A.d.E. informazioni in merito alla presenza o meno di contratti di affitto e dall'esito del controllo (risposta dell'A.d.E. in data 09.10.2025 prot. numero 78506) non risultano contratti di locazione attivi a nome del soggetto debitore, né sulla particella in oggetto antecedenti al pignoramento.

Attualmente l'appartamento è abitato dal debitore [redacted]

(**Allegato 3** esito A.d.E.)

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

[2] Cfr Atto di compravendita stipulato in data 7 dicembre 1991, n. 83.639/11.899 di repertorio, a rogito del Notaio Massimo Toscani di Piacenza, registrato a Piacenza il 23 dicembre 1991 al n. 4670, trascritto a Piacenza in data 20 dicembre 1991 ai nn. 11962/9466;

previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia

Il bene pignorato rientrava nelle costruzioni di alloggi INA CASA, poi passate alla GESTIONE CASE PER LAVORATORI e a seguito della soppressione della stessa, confluiti nell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PIACENZA. Il fabbricato entro cui è collocato il bene risulta già presente nell'ortofoto relativa al volo GAI del 1954, pertanto **la sua costruzione è antecedente al primo settembre 1967.**



Figura 4 Estratto volo GAI 1954

Dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate in Comune di Piacenza sul bene è emerso solo il condono edilizio:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 3762 del 03.04.1991, richiedente Cravedi Carlo, per *chiusura di logge con ampliamento della superficie utile;***

(**Allegato 4** Pratica di condono)

Non risulta pertanto presente la Licenza di Costruzione originaria relativa alla costruzione del fabbricato nella sua interezza e precedentemente e successivamente al Condono non risultano depositate altre pratiche edilizie, in ultimo neppure con il nominativo dell'attuale intestataria ed esecutata.

Come già riportato a pagina 6 di questa relazione, in riferimento al fatto se il bene staggito rientri o meno nell'ambito delle disposizioni vincolistiche relative agli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina vincolistica prevista dalla legge n. 560/1993 e, da ultimo, dall'art. 1, commi 376 e ss., della legge n. 178/2020, che impone specifici obblighi di comunicazione all'ente proprietario o gestore e attribuisce a quest'ultimo un diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile, si riporta a seguire la risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza interpellato sul punto in data 07.09.2026 e 08.10.2026 su disposizione dell'Ill.mo Giudice in data 08.07.2026:

In sintesi il Comune rileva che:

> "*Buongiorno, dopo la Sua e-mail ho svolto congiuntamente con alcuni colleghi una ricerca d'archivio, tuttavia senza riscontrare la licenza di costruzione dell'edificio.*
> *Come da Lei giustamente ipotizzato, è molto probabile che il fascicolo progettuale del titolo edilizio contenga eventuale documentazione aggiuntiva che ora servirebbe per le verifiche del caso.*
> *Tuttavia, in assenza di riscontro in atti d'archivio, sarà ben difficile che un funzionario comunale possa rilasciare alcuna dichiarazione.*
> *Purtroppo non vedo una soluzione praticabile per ottenere le attestazioni di Suo interesse*."

Come noto la verifica della regolarità edilizia avviene mediante una corretta ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, inteso non come una fotografia statica, ma come l'esito di un percorso amministrativo stratificato. La verifica del suddetto stato non coincide necessariamente con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, né può essere ricostruito assumendo come riferimento esclusivo un singolo provvedimento. Deriva, invece, dall'insieme dei titoli che hanno interessato l'immobile, dalle eventuali sanatorie rilasciate, dagli interventi eseguiti in epoche in cui non era richiesto un titolo edilizio, nonché dalle tolleranze costruttive riconosciute dall'ordinamento.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (nostro caso), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. In considerazione di ciò, la scrivente ha svolto una ricerca nell'Archivio Notarile Distrettuale di Piacenza e attraverso la ricostruzione degli atti di compravendita, è risalita ad un atto di compravendita, nel quale risultano allegate le planimetrie del fabbricato con l'individuazione anche del bene oggetto di pignoramento (All. "A" Atto di compravendita Notaio Bernardelli del 30.07.1980 Rep. 33211/7969). Dall'analisi della suddetta planimetria che la scrivente ha potuto solo ricalcare su carta lucida (**Allegato 5**), di quella successiva allegata al Condono e dello stato attuale, la scrivente ha rilevato che dal confronto dello stato legittimo con lo stato di fatto vi sono delle diversità da qualificare:

- esistenza di un vano porta posto tra il soggiorno e la veranda lato Sud porzione davanti alla camera da letto;
- esistenza della veranda lato Sud porzione davanti alla camera da letto;

- unione del vano adibito a ripostiglio ad una delle due camere;

Dall'osservazione della planimetria trovata negli atti di compravendita (All. "A" Atto di compravendita Notaio Bernardelli del 30.07.1980 Rep. 33211/7969) e (**Allegato 5**), emerge che sul lato Sud dell'appartamento, vi era il soggiorno con accesso nella loggia, la quale si sviluppava lungo tutta la facciata ed era intervallata da due pilastri. Nella stanza attigua vi era invece una camera che era dotata di una finestra la quale si affacciava sulla loggia.

Dall'osservazione della planimetria allegata al Condono, che ha previsto la sanatoria per la chiusura delle logge con ampiamento della superficie utile si evidenzia che la loggia posta a Nord è stata chiusa con finestre ed ha dato origine ad una cucina ed un bagno più ampi quindi con maggiore superficie utile, la loggia posta a Sud invece è stata chiusa con finestre solo per la parte relativa al soggiorno che si è quindi ampliato e ha originato maggiore superficie utile, al contempo graficamente risulta intercluso l'accesso al resto della loggia in quanto nel grafico vi è indicata la costruzione di un muro (mentre nella camera è rappresentata graficamente una finestra e quindi, stando al grafico, non appare possibile l'accesso nella loggia) oltre al tamponamento della parte più stretta della loggia. Il ripostiglio è graficamente separato dalla camera da letto da un tramezzo.

Nello stato attuale dei luoghi la loggia posta a Nord è correttamente chiusa con finestre, quindi cucina e bagno sono più ampi. La loggia posta a Sud risulta correttamente chiusa con finestre solo per la parte relativa al soggiorno che si è quindi ampliato. Si rileva invece la presenza di un vano porta laddove nel condono il passaggio graficamente era stato intercluso, la loggia non ha la porzione tamponata sopra il parapetto, ma è altresì tutta chiusa a vetri come una veranda. Corrispondono allo stato dei luoghi le modifiche relative ai tramezzi interni ad eccezione della demolizione del tramezzo che nel Condono separava ripostiglio dalla camera da letto.

In considerazione di quanto sopra nello stato attuale dei luoghi si riscontrano:

- 1) la chiusura a vetri della porzione di loggia posta a Sud con conseguente trasformazione in veranda (conversione della superficie accessoria in superficie utile, quindi aumento di superficie utile);
- 2) la demolizione del tramezzo interno non portante posto tra il ripostiglio e la camera da letto (modifica interna);
- 3) la creazione di un vano porta tra il soggiorno e la veranda su tramezzo non portante (modifica esterna);
- 4) la demolizione del tamponamento della porzione più stretta della veranda posta sopra il parapetto (modifica esterna);

Pertanto ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, previa richiesta di accesso agli atti nell'Ufficio Tecnico Comunale in data 29.11.25 ed in forza della documentazione ivi rinvenuta e dei rilievi effettuati, la scrivente dichiara che la predetta consistenza immobiliare è stata costruita:

- in virtù di opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967;

- risulta successivamente interessata da interventi edilizi per i quali sono stati presentati al Comune di Piacenza: Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 3762 del 03.04.1991, richiedente Cravedi Carlo per chiusura di logge con ampliamento della superficie utile;

sulla base delle osservazioni riportate, **la scrivente dichiara la non piena conformità tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi sopra citati;**

Ai fini del Catasto, ai sensi dell'art.29, comma 1/bis, della Legge n. 52/1985, previo sopralluogo eseguito in data 02.10.2025 e analisi della documentazione catastale e comunale, **la scrivente dichiara la non corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto e l'errata indicazione in planimetria catastale del numero di mappale, (si tratta però solo di un probabile minore refuso compilativo nello spazio riservato per le annotazioni d'ufficio) quali possibili elementi rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;**

In merito all'Abitabilità/ Agilità/ Conformità edilizia ed agibilità, **non risulta essere stata mai richiesta o non è stata reperita.**

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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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

Sulla base dei punti evidenziati nel capitolo precedente che si riportano per comodità:

- 1) la chiusura a vetri della porzione di loggia posta a Sud con conseguente trasformazione in veranda (conversione della superficie accessoria in superficie utile, quindi aumento di superficie utile);
- 2) la demolizione del tramezzo interno non portante posto tra il ripostiglio e la camera da letto (modifica interna);

- 3) la creazione di un vano porta tra il soggiorno e la veranda su tramezzo non portante (modifica esterna);
- 4) la demolizione del tamponamento della porzione più stretta della veranda posta sopra il parapetto (modifica esterna);

considerato che non è presente negli archivi edilizi la Licenza di Costruzione per verificare se possa esservi ancora superfice utile da utilizzare per porre in sanatoria la veranda (punto 1), alla scrivente non appare possibile condurre la suddetta verifica, peraltro per esperienza e confronto con i tecnici comunali, solitamente le superfici e i volumi, erano già all'atto della costruzione sfruttati al massimo. Pertanto la scrivente per la trasformazione della porzione di loggia in veranda, ritiene possibile solo il ripristino dello stato antecedente ossia riportare la veranda allo stato della loggia, con conseguente smontaggio e smaltimento della struttura a vetri. Il ripristino si allinea anche a quanto indicato nella compravendita dove "*La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto sopra meglio citato, patti che devono intendersi qui tra scritti e riportati per tutto quanto ancora valido ed attinente, in particolare per quanto concerne l'esplicito divieto di effettuare modifiche esterne all'alloggio e al fabbricato di cui l'alloggio fa parte, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso e a mantenere inalterata la destinazione data alle aree di pertinenza del fabbricato."*[3]

Per quanto riguarda i punti 2, 3 e 4, si tratta di interventi privi di rilevanza strutturale in quanto trattasi di porzioni di tramezzi non portanti che a parere della scrivente sono tutti riconducibili ad interventi eseguiti senza la preventiva presentazione di CILA, per il punto 2 è verificato anche il rapporto areo-illuminante con l'aumento di superficie della camera da letto. L'opera a parere della scrivente presenta delle difformità che mancano del rispetto dell'obbligo di comunicazione, quindi manca la corretta rappresentazione amministrativa dell'attività edilizia svolta. La CILA tardiva (o in sanatoria) consente di colmare questo vuoto mediante la presentazione della comunicazione anche a lavori ultimati, con il pagamento della sanzione prevista. Non si attiva alcuna verifica di conformità urbanistica comparabile a quella richiesta dagli artt. 36 e 36-bis del DPR 380/2001, proprio perché non si è in presenza di un abuso edilizio ma in presenza di difformità sanabili. Dal punto di vista dello stato legittimo, la CILA tardiva (o in sanatoria) allinea la documentazione amministrativa allo stato di fatto dell'immobile, rendendo coerente la sua ricostruzione giuridica.

Pertanto dal punto di vista edilizio, che al momento presenta delle difformità rispetto allo stato legittimo, si computano le seguenti spese:

- smontaggio e smaltimento dei vetri della porzione di veranda attualmente chiusa e che comporta superficie utile illecita: euro a corpo 1.500,00;

[3] Cfr Atto di compravendita stipulato in data 7 dicembre 1991, n. 83.639/11.899 di repertorio, a rogito del Notaio Massimo Toscani di Piacenza, registrato a Piacenza il 23 dicembre 1991 al n. 4670, trascritto a Piacenza in data 20 dicembre 1991 ai nn. 11962/9466;

- CILA tardiva (o in sanatoria) con pagamento della sanzione: spese tecniche di presentazione della pratica edilizia euro 2.000,00, oltre sanzione di euro 1.000,00;

Totale euro 4.500,00

Per quanto riguarda il Catasto, sarà necessario eseguire un aggiornamento DocFa con relativa nuova planimetria catastale e di conseguenza adeguare alla normativa anche la cantina che dovrà essere dotata di una separata attribuzione catastale e relativa planimetria catastale mediante aggiornamento DocFa, per complessive spese:

- DocFa per l'aggiornamento dell'appartamento a seguito della CILA tardiva (o in sanatoria), euro 500,00 compreso spese catastali;
- Docfa per l'aggiornamento della cantina, euro 500,00 compreso spese catastali;

Totale euro 1.000,00

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

La scrivente riporta a seguire le informazioni richieste all'attuale amministratore di condominio:

- Importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione dei beni oggetto di pignoramento: **importo compreso tra 1.200 euro e 1500 euro;**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **non sono in corso e non sono in previsione a breve lavori straordinari;**
- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (anno 2023 e anno 2024): dal consuntivo ordinario anno 2023 (gestione dal 01.01.2023 al 31.12.2023) risulta un debito di **euro 3.536,03**. Dal consuntivo ordinario dell'anno 2024 (gestione dal 01.01.2024 al 31.12.2024) risulta un conguaglio a debito dell'anno 2023 più le spese non pagate dell'anno 2024 di **euro 5.325,21** da parte di [redacted] Pertanto a bilancio preventivo del 2025 vi è un debito complessivo maturato negli anni 2023 e 2024 a carico di [redacted] pari a **euro 5.325,21** (assemblea del 20.02.2025). Detto importo ricomprende anche la rata straordinaria dell'acqua di euro 1.006,36;
- Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di pignoramento: **nessun procedimento giudiziario relativo al bene oggetto di pignoramento è stato comunicato dall'amministratore.**

(Allegato 6 Bilancio 2025 e consuntivo 2024 e 2023 inviato dall'Amministratore)

7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal 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 di 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

Si tratta di un **unico lotto** (appartamento con cantina) per il quale si procede al calcolo della superficie commerciale secondo l'allegato C del D.P.R. 23.03.98 n. 138:

	SUPERFICIE MURI	SUPERFICIE CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
DISIMPEGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		**3,78 mq**	1	**3,78 MQ**
CUCINA (VANO PRINCIPALE)		**11,23 mq**	1	**11,23 MQ**
SOGGIORNO (VANO PRINCIPALE)		**26,52 mq**	1	**26,52 MQ**
CAMERA DA LETTO (VANO PRINCIPALE)		**13,84 mq**	1	**13,84 MQ**
CAMERA DA LETTO (VANO PRINCIPALE)		**13,80 mq**	1	**13,80 MQ**
BAGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		**6,08 mq**	1	**6,08 MQ**
TERRAZZO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		**3,80 mq**	0,30	**1,14 MQ**
CANTINA (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTE)		**9,95 mq**	0,30	**3,31 MQ**
SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	**2,20 mq**		1	**2,20 MQ**
SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI IN COMUNIONE E COMPUTATE FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM (appartamento e cantina)	**8,72 mq**		0,50	**4,36 MQ**
TOTALI	**mq**	**89,00 mq**		**90,62 MQ**

Superficie commerciale (si arrotonda): 91 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 la stima OMI relativa alla zona ove si trova l'immobile, ha consultato le valutazioni più recenti di beni analoghi come metratura, della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, servizio che permette la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso[4] avvenute nella zona 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 (www.casa.it, www.idealista.it).

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PIACENZA
Comune: PIACENZA
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 2
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	1650	2450	L	6,6	9,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,1	L
Box	NORMALE	950	1350	L	4	5,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	2,1	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	4,7	7	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2700	L	7,4	11	L

Le abitazioni civili con stato conservativo normale rientrano nel valore di mercato inquadrato dalla stima OMI, anno 2025, primo semestre, compreso tra un minimo di 1.100,00 €/mq ed un massimo di 1.600,00 €/mq.

[4] 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.

Corrispettivo dichiarato in una transazione immobiliari a titolo oneroso

Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**
Comune di **PIACENZA**
Zona OMI: **C2**
Immobile: **RES** A02 108 m²
Quota trasferita **100%**

€/mq 1.064,81

Residenziale - Gennaio 2025

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **73.000 €**
Comune di **PIACENZA**
Zona OMI: **C2**
Immobile: **RES** A02 70 m²
Quota trasferita **100%**

€/mq 1.042,85

Residenziale - Giugno 2025

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**
Comune di **PIACENZA**
Zona OMI: **C2**
Immobile: **RES** A03 91 m²
Quota trasferita **100%**

€/mq 1.648,00

Residenziale - Luglio 2025

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**
Comune di **PIACENZA**
Zona OMI: **C2**
Immobile: **RES** A02 106 m²
Quota trasferita **100%**

€/mq 1.200,00

Esito della ricerca di mercato

Trilocale in vendita in via Pier Maria Campi s.n.c
Barriera Genova - IV Novembre, Piacenza
125.000 €
95 m2
3 locali
2º piano
ascensore

€/mq 1.315,00

Trilocale viale Dante Alighieri 100,
Dante - Cheope, Piacenza
165.000 €
3 locali
110 m²
2 bagni
Piano 4
Ascensore
Balcone

€/mq 1.500,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Compiute le osservazioni sui prezzi di mercato e sulle transazioni avvenute anche recentemente nel 2025, la scrivente ha osservato che l'immobile non è dotato di garage, si trova in una palazzina non recente ma dotata di ascensore, la via entro cui si colloca l'appartamento non è centrale, ma tuttavia ben posta tra Viale Dante e Via Veneto, ben servita da scuole, supermercati, negozi e servizi pubblici, con una buona presenza di verde intorno. Lo stato manutentivo dell'immobile è sufficiente, ma vetusto. Sulla base delle considerazioni finora esposte, la scrivente ritiene che il prezzo unitario di stima più appropriato, per un bene rientrante nella tipologia di appartamento con cantina come localizzato, sia di euro 1.100,00 al metro quadrato moltiplicati per 91 mq commerciabili = **100.100,00 €**
STIMA DEL LOTTO al quale si applicano le correzioni di stima:

1) Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica: **5.500,00 €** (ripristino stato dei luoghi, sanatoria e aggiornamento catastale);
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: **5.325,21 €**
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: **10.010,00 €**

STIMA TOTALE DEL LOTTO CON APPLICATI I CORRETTIVI DI STIMA: 79.264,79 euro, ARROTONDATO A 79.000,00 euro;

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

FABBRICATO	COMUNE	VALORE STIMATO con i correttivi di spesa applicati e arrotondamento
LOTTO UNICO: appartamento con annessa cantina identificato al C.F. del Comune di Piacenza (PC) al foglio 69, particella 1679, subalterno 17;	Piacenza	**79.000,00 Euro**
TOTALE STIMA		**79.000,00 Euro**

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

La suddetta stima non riguarda il pignoramento di quota bensì la quota dell'intero, pertanto si ritiene di non rispondere al quesito.

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

La scrivente ha rilevato la presenza di muffe nell'appartamento localizzate negli angoli in alto nel bagno ed in cucina in prossimità degli infissi in alluminio che non sono coibentati e con buona probabilità sono oggetto di ponti termici. La presenza di muffe è sicuramente un aspetto da prendere in considerazione, tuttavia la loro estensione alla data del sopralluogo appariva ancora contenuta e correlata al fatto che si trovava nelle stanze "più umide" e esposte a Nord, quindi più fredde, lo stato in cui vertono possono far presagire che mediante una maggiore areazione della casa o degli infissi più performanti si possa ovviare alla problematica riscontrata, che non appare urgente al punto tale da compromettere la funzionalità abitativa della casa. Altresì la presenza di intonaco deteriorato nella cantina, lato a confine con l'esterno della palazzina, non è ritenuto di gravità tale da considerarsi urgente ai fini della compromissione della funzionalità della cantina stessa.

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

L'amministrazione pro-tempore in carica è il Geom. Alberto Mazzoni facente parte dell'Immobiliare Luna s.r.l. con Studio in Via Della Conciliazione, 58 Piacenza (PC), telefono fisso 05235943344, Mail info@immobiliareluna.com.

Il Condominio si chiama CONDOMINIO MENSI, c.f. 80020280337.

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)

La scrivente allega la planimetria catastale (**Allegato 7** Planimetria catastale abitazione e cantina) e le foto (**Allegato 8** Documentazione fotografica)

12. La predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, 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

La scrivente 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 04.11.2026
Il tecnico estimatore, arch. Tiziana Dolfi

ALLEGATI

Allegato 1 Visura storica + Estratto di mappa;
Allegato 2 Atti di provenienza e precedente;
Allegato 3 Esito A.d.E.;
Allegato 4 Pratica di condono;
Allegato 5 Planimetria;
Allegato 6 Bilancio 2025 e consuntivo 2024 e 2023 inviato dall'Amministratore;
Allegato 7 Planimetria catastale abitazione e cantina;
Allegato 8 Documentazione fotografica;
INTEGRAZIONE CTU del 09.10.2026 con corrispondenza intercorsa con il Comune;