



TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **18/2025**



Promossa da:

– rappresentata [REDACTED]

(Creditore procedente)

Con l'intervento

(Creditore intervenuto)

Contro:

[REDACTED]
(Debitore esecutato)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Aldo Tiberti

Consulente Tecnico Ufficio: Architetto Fabrizio Madini

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n. 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data **04 aprile 2025** nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare N	18/2025
Promossa da	
Nei confronti di	

In data **05 aprile 2025** lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

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;

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

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. 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 Terreni 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, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate a IVA.

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ.

Si precisa che, in data 09/07/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato, su richiesta del CTU, la proroga di 90 giorni del termine per il deposito della perizia estimativa, originariamente fissato per il 22/09/2025, rinviando, se del caso, l'udienza ex art. 569 c.p.c.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento dell'incarico conferito richiedeva:

- Copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza;

Inoltre, effettuava:

Tutti i previsti accertamenti edilizi ed urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato(PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il **25 giugno 2025 alle 10.10** il sottoscritto effettuava il sopralluogo dei beni siti nel

COMUNE DI CASTELL'ARQUATO(PC) Via Dante Alighieri n 37 - 41

Alla presenza del Custode Giudiziario, nominato dal Tribunale di Piacenza, Avv. Cristina Niglio.

Era altresì presente il [REDACTED] debitore esecutato e attuale occupante dell'immobile con la propria famiglia, assistito dal proprio legale, Av [REDACTED] di [REDACTED]

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice procedente era completa ed idonea. Sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema previsto.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
C.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

LOTTO UNICO

Beni posti in **Castell'Arquato (PC) Via Dante Alighieri n 37-41**



Quesito 1): L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, è la quota pari all'intero (1/1) della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale, di tipologia appartamento mansardato, posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale, dotato di doppio accesso mediante corpi scala separati, entrambi serviti da ascensore, corrispondenti ai civici n. 37 e n. 41 di Via Dante Alighieri, nel Comune di Castell'Arquato (PC)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale si compone di due ingressi, soggiorno, cucina, tre camere da letto, tre bagni, tre ripostigli, terrazzo.

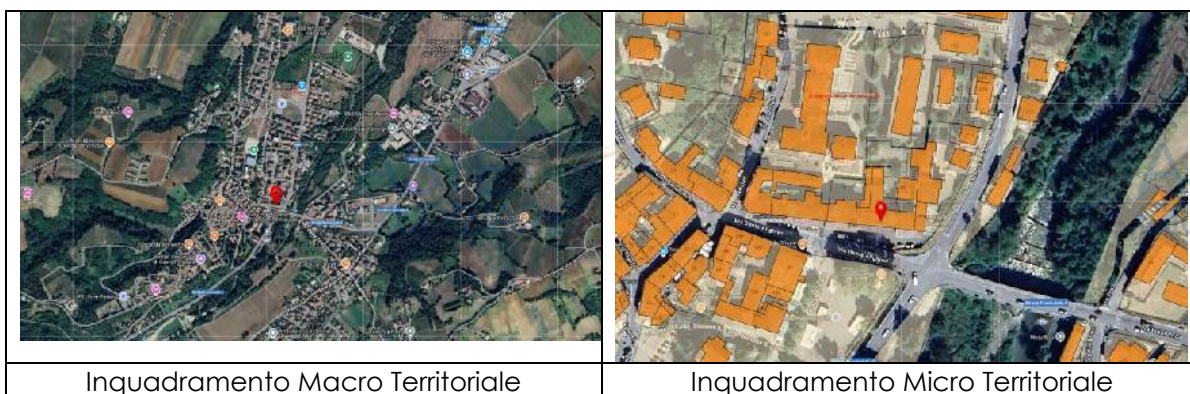
Costituiscono pertinenze dell'abitazione un locale tecnico, ubicato al quarto piano e accessibile direttamente mediante scala interna, nonché un vano cantina posto al piano interrato.

Indirizzo ed accesso

La proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Castell'Arquato (PC), Via Dante Alighieri ai civici 37-41, ed è agevolmente accessibile mediante la viabilità urbana.

Le coordinate geografiche del bene, rilevate tramite sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: Latitudine: 44.85333725927454, Longitudine 9.87166739653122,

L'esatta localizzazione risulta coerente con i dati catastali e la planimetria comunale vigente.



Inquadramento Macro Territoriale

Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato (PC) come di seguito riportato:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	36	18 20	11 13			A/2	5	9,5 vani	Totale: 248 m² Totale: escluse aree scoperte**: 240 m	1.079,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo **VIA DANTE ALIGHIERI n. 37-41 Piano 2-3 - 4-S1**

Allegato 2: Visure catastali

L'area coperta e scoperta di pertinenza dell'intero complesso di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato al Foglio 36 come segue: mappale 18 Ente Urbano di are 5.10, a seguito di tipo mappale in data 08/08/2005 n 66743.1/2005 (prot. N PC0066743), mappale 20 ente urbano, di are 04.70; mappale 19 parte, ente urbano, di are 0.50; mappale 98 parte, ente urbano, di are 2.20; mappale 102, ente urbano, di are 02.06; tale a seguito di incorporazione del mappale 609 come da tipo mappale in data 08/08/2005 n 66743.1/2005 (prot. N PC0066743).



Allegato 3: Estratto di mappa

Confini in circondario

Appartamento: verso Via Dante Alighieri, con il corpo scale condominiale (sub. 1, mapp. 18), con altra unità immobiliare (sub. 9, mapp. 18) e verso la copertura di altra unità immobiliare.

Cantina: terrapieno su tre lati.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
C.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Titolarità e Provenienze

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di piena ed esclusiva proprietà del

Sig. [REDACTED]

La proprietà è pervenuta al Sig. [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

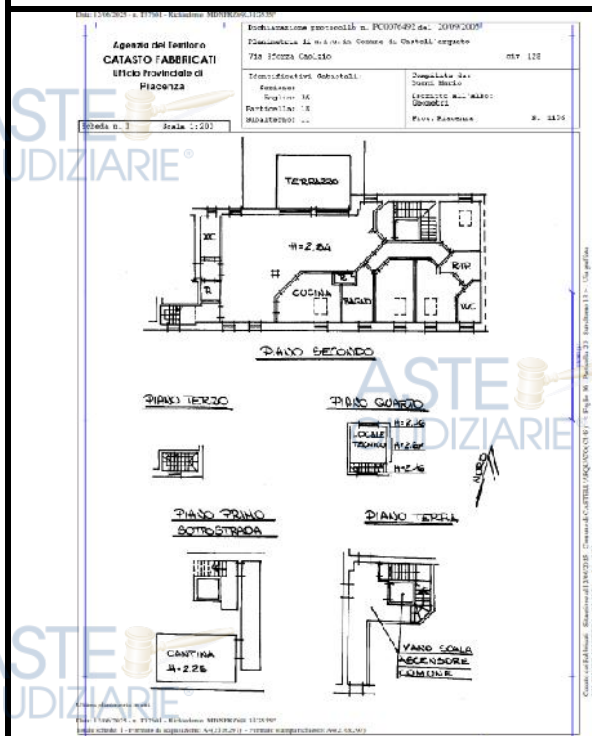
- Atto notarile di compravendita del [REDACTED], rogato dal Notaio [REDACTED], trascritto a Piacenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di Registro Generale e [REDACTED] di Registro Particolare.

Quesito 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

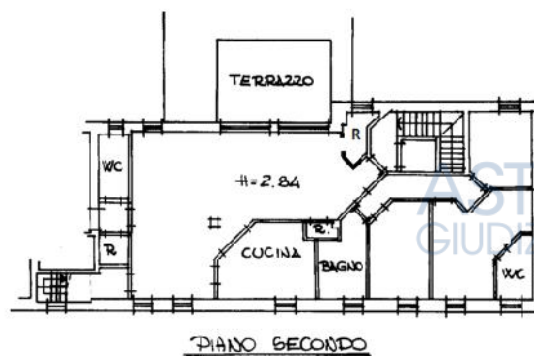
Descrizione del bene

Oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare ad uso residenziale, di tipologia appartamento mansardato, sita al secondo piano e composta da due ingressi, soggiorno con camino, cucina, tre camere da letto, tre bagni, tre ripostigli e terrazzo. L'immobile è inoltre dotato di un locale tecnico, ubicato al quarto piano e direttamente accessibile mediante scala interna. Completa la proprietà un vano cantina posto al piano interrato

PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO DI MASSIMA STATO DI FATTO ABITAZIONE PIANO SECONDO



Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Rilievo di massima stato di fatto abitazione piano secondo

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
C.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Si segnala che, in sede di sopralluogo, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e quanto risultante dagli atti edilizi e catastali. Le suddette difformità sono descritte in dettaglio e analizzate nel successivo 'Quesito 5' della presente relazione.

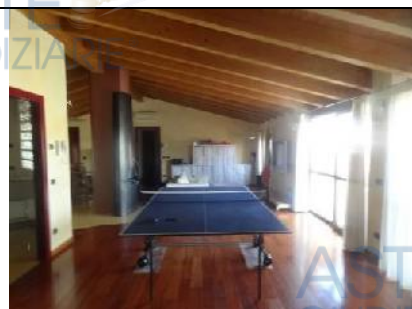
Elemento	Materiale / Caratteristiche	Stato di conservazione
Pavimenti	In parte in gres ceramico, in parte in parquet e in parte in marmette di graniglia con decorazioni.	Soddisfacente
Tramezzature interne	In laterizio forato, intonacate al civile; in alcune aree sono tinteggiate, mentre in altre sono finite a grassello di calce colorato	Soddisfacente
Rivestimenti	Ceramica	Soddisfacente
Porte ingresso	Di tipo blindato	Soddisfacente
Porte interne	Legno tamburato e laccate	Soddisfacente
Serramenti esterni	Legno con vetro camera	Soddisfacente
Terrazzo	Pavimento in cotto	Soddisfacente
Scala interna per accesso al locale tec. al piano 4°	Struttura in ferro, gradini in cristallo	Soddisfacente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Soddisfacente
Impianto termoidraulico	Sottotraccia	Soddisfacente
Riscaldamento	Autonomo a gas metano con impianto a pavimento	Soddisfacente
Aria condizionata	Unità esterne e split interni	Soddisfacente
Altri impianti/ dotazioni	Impianto di allarme amino in soggiorno Vasca idromassaggio in uno dei tre bagni Videocitofono	Soddisfacente

Il livello delle finiture interne, così come il sistema impiantistico dell'abitazione, risalenti all'intervento di ristrutturazione eseguito tra il 2002 ed il 2005, risultano complessivamente **soddisfacenti**, sia sotto il profilo dello stato manutentivo sia per la qualità dei materiali impiegati.

		
Ingresso abitazione dal corpo scale civico 37	Ingresso abitazione dal corpo scale civico 41	Soggiorno

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339



Soggiorno



Cucina



Cucina



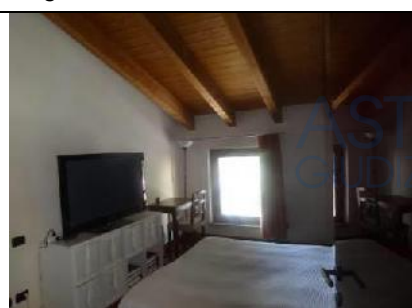
Bagno 1 di 3



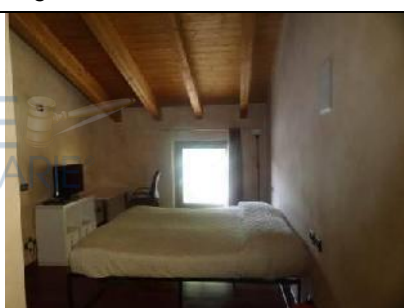
Bagno 2 di 3



Bagno 3 di 3



Camera 1 di 3



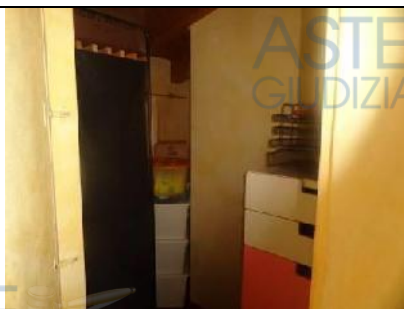
Camera 2 di 3



Camera 3 di 3



Rip 1 di 3



Rip 2 di 3



Dis



Dis locale tecnico



Scala collegamento interna per
accesso al locale tecnico



Locale tecnico Piano 4°



Terrazzo



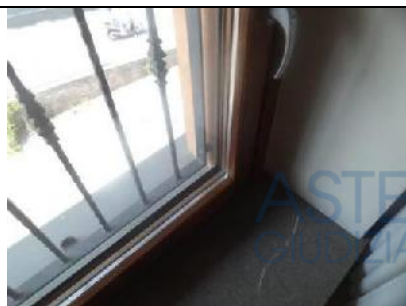
Terrazzo



Locale cantina



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



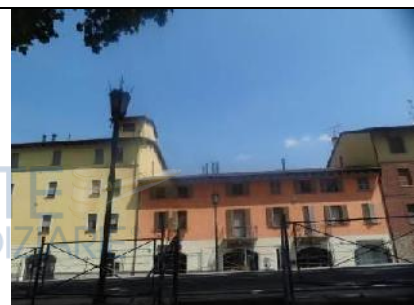
Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione

I beni oggetto di valutazione costituiscono parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio San Carlo", con accessi corrispondenti ai civici n. 37 e n. 41 di Via Dante Alighieri, nel Comune di Castell'Arquato (PC).

Il complesso si sviluppa in parte su cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. Al piano terra sono presenti unità destinate a negozi e uffici/studi privati, mentre ai piani superiori si trovano unità abitative. Le cantine pertinenziali sono ubicate al piano interrato.



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada, Ingresso civ. 37



Vista da strada, Ingresso civ 41

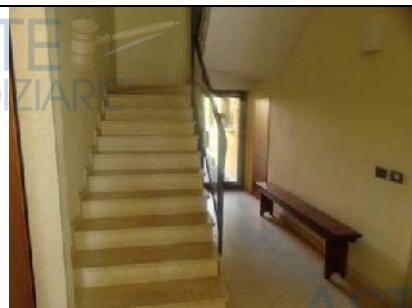


Vista da corte interna

L'edificio in cui sono inseriti i beni è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione. La tipologia edilizia attuale deriva da un intervento generale realizzato nella prima metà degli anni 2000, eseguito con tecnologia costruttiva tipica dell'epoca: struttura in cemento armato, murature portanti in mattoni pieni, solai in latero-cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate, corpi scala condominiali con gradini e alzate in marmo, pareti interne intonacate e tinteggiate, copertura con struttura in legno a falde inclinate e manto in tegole di coppi, pluviali e grondaie in lamiera, chiusure esterne in parte con avvolgibili in PVC e in parte con persiane.

Le porte di ingresso condominiale sono in profilato metallico e cristallo. Il condominio è inoltre dotato di video citofono e di due ascensori, uno per ciascun corpo scala.

Il grado delle finiture condominiali, risalenti all'epoca di ristrutturazione (2002-2005), si presenta complessivamente soddisfacente, sia per lo stato manutentivo sia per la qualità dei materiali utilizzati.



Finiture/dotazione impianti condominio



Finiture/dotazione impianti condominio



Finiture/dotazione impianti condominio

Il livello delle finiture interne e il sistema impiantistico delle parti condominiali risultano complessivamente **soddisfacenti**, sia sotto il profilo dello stato manutentivo sia in rapporto alla qualità dei materiali utilizzati.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
C.f. MDNFRZ69L31 G535P - P.IVA 01323910339

Descrizione del contesto urbano

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Castell'Arquato, in provincia di Piacenza, è situato sulle prime colline della Val d'Arda, in posizione dominante rispetto al territorio circostante e a breve distanza dai principali centri della zona. La località dista circa 30 km dal capoluogo Piacenza e circa 10 km da Fiorenzuola d'Arda, ove è presente il casello autostradale dell'Autostrada A1 "Milano-Bologna", che assicura rapidi collegamenti con le principali direttrici regionali e nazionali.

Il territorio comunale si estende per circa 52 km² e conta una popolazione residente di circa 4.600 abitanti, distribuita tra il nucleo storico collinare e le aree di più recente urbanizzazione situate a valle lungo le principali direttrici viarie.

Il contesto territoriale è caratterizzato da un elevato valore paesaggistico e storico-culturale: Castell'Arquato è infatti annoverato tra i borghi medievali più significativi dell'Emilia-Romagna, insignito della "Bandiera Arancione" del Touring Club Italiano e inserito nell'elenco dei "Borghi più belli d'Italia". Il centro storico si sviluppa sul crinale della collina, con edifici di pregio architettonico quali la Rocca Viscontea e la Collegiata di Santa Maria Assunta, mentre le aree residenziali moderne si collocano nella parte bassa del territorio comunale.

La dotazione di servizi per il cittadino risulta adeguata: sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, presidi sanitari di base, uffici comunali, servizi bancari e postali, oltre a una buona rete commerciale di vicinato. La prossimità a Fiorenzuola e a Piacenza consente di usufruire agevolmente di servizi di livello superiore, quali strutture ospedaliere, istituti scolastici secondari di secondo grado e poli universitari.

Il comune risulta pertanto ben servito sotto il profilo infrastrutturale e gode di buona accessibilità sia verso la pianura padana che verso i centri limitrofi delle province di Piacenza e Parma. L'ambiente naturale e il patrimonio culturale costituiscono fattori di attrattività che contribuiscono a rendere l'area particolarmente apprezzata sia come luogo di residenza stabile sia come meta turistica.

Si segnala che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico,
- Di cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Di vincoli per ragioni storico-artistiche.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Quesito 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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Non sono stati rilevati contratti di locazione, comodato, leasing o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura, né risultano diritti di abitazione derivanti da provenienza successoria ai sensi dell'art. 540, comma II, c.c.

Pertanto la presente valutazione è effettuata secondo il criterio del libero mercato, considerando il valore dell'immobile come se fosse disponibile per una libera compravendita tra soggetti consenzienti, in condizioni normali di mercato.

Quesito 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**

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

- Si segnala che, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato, effettuato in data 06/08/2025, è stato verificato che la costruzione e/o ristrutturazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima, è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi:
 - Concessione edilizia ante 01/09/1967;
 - Concessione edilizia n. 3246 del 1987;
 - Concessione edilizia n. 4111 del 26/09/1990;
 - Concessione edilizia n. 5243 del 19/09/2002;
 - D.I.A. per variante in corso d'opera n. 61/2005 del 14/05/2005;
 - D.I.A. per ultimazione lavori n. 156/2005 del 23/11/2005;
 - Abitabilità richiesta n. 3165 del 04/07/2006 e rilasciata in data 19/07/2006.

Presenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta dotato di certificato di abitabilità, rilasciato in data 19/07/2006 a seguito della richiesta presentata con prot. n. 3165 del 04/07/2006.

Allegato 6: Estratto documentazione edilizia

Architetto Fabrizio Madini

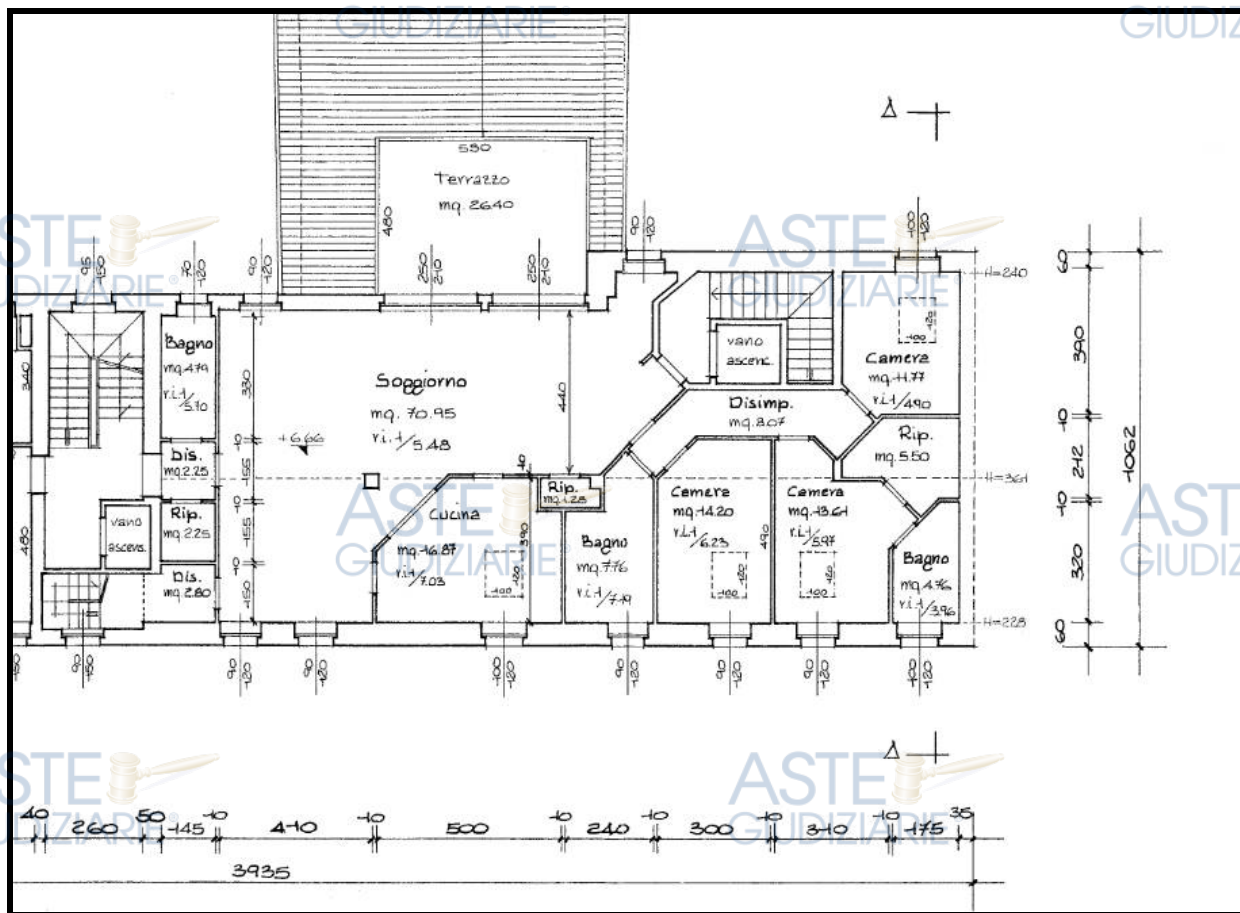
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Certificato di destinazione urbanistica

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione consiste in unità immobiliari urbane con area di pertinenza, in comune con le altre unità che compongono il condominio, di superficie inferiore a 5.000 mq, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

Quesito 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.

Dalle risultanze del sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita (edilizia e catastale) sono emerse alcune difformità edilizie e catastali rispetto allo stato legittimato dell'immobile.



Allegato 6: Estratto documentazione edilizia

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

VERSIONE PRIVACY

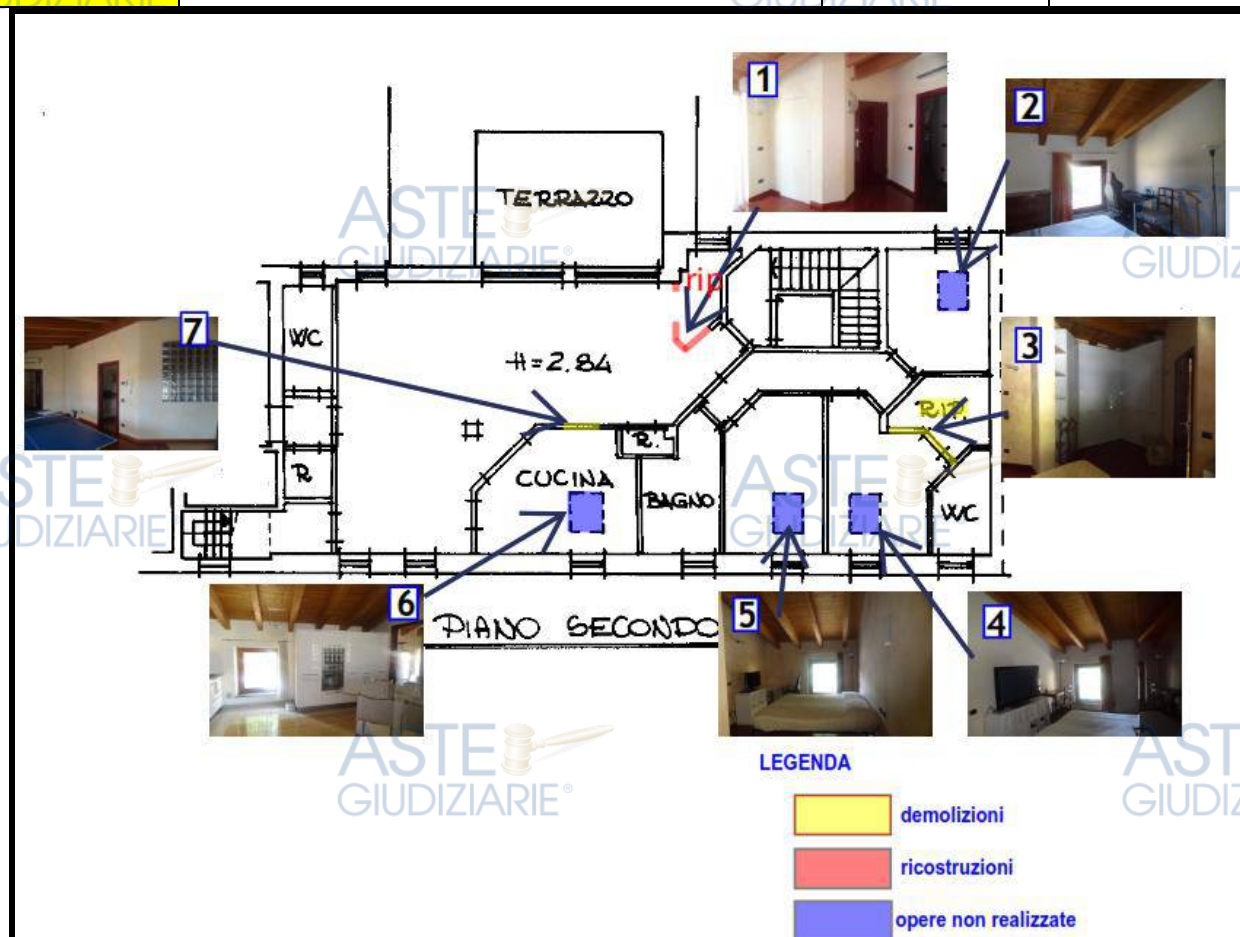
Tribunale di Piacenza
Esecuzione Immobiliare n.° **18/2025**

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
GIUDIZIALE

PERIZIA: Pagina **16 di 24**

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

N	Descrizione difformità	Difformità edilizia	Difformità catastale
1	Realizzazione di un ripostiglio	X	X
2, 4, 5, 6,	Mancata realizzazione dei velux previsti nei titoli edilizi depositati, con conseguente insufficienza dei rapporti aero-illuminanti nei locali interessati	X	X
3	Mancata realizzazione della parete divisoria prevista tra il ripostiglio e la camera da letto.	X	X
7	Realizzazione di una porta di collegamento tra il soggiorno e la cucina	-	X



Allegato 7: Rilievo di massima con difformità abitazione piano secondo

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Difficoltà riscontrate e modalità di sanatoria

Per la regolarizzazione delle difficoltà accertate sarà necessario procedere come di seguito specificato.

Sentito il parere del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente del Comune di Castell'Arquato, [REDACTED] il quale, con comunicazione e-mail del 12/08/2025 indirizzata al sottoscritto CTU, ha precisato quanto segue:

"...in riferimento all'accesso agli atti relativo all'immobile sito in Via Dante Alighieri n. 37-41, identificato al N.C.E.U. del Comune di Castell'Arquato, Foglio 36, mappale 18 sub. 11, si evidenzia che non è possibile procedere ad un declassamento dei locali in ragione del mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari. L'unica soluzione percorribile è rappresentata dall'apertura dei lucernari previsti a tetto, come indicato nelle pratiche edilizie depositate, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e della relativa SCEA a conclusione dei lavori..."

Alla luce di quanto sopra, si individuano i seguenti interventi e costi stimati:

1. Costi per il ripristino dei velux

Ripristino dei lucernari a tetto di adeguate dimensioni, necessari a garantire agli ambienti privi di aerazione e illuminazione naturale il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Importo stimato: circa € 16.000,00 oltre IVA

2. Costi tecnici e oneri connessi

- Presentazione di SCIA in sanatoria;
- Verifiche strutturali a cura di tecnico abilitato, finalizzata ad attestare la sicurezza statica dell'edificio in relazione alle modifiche apportate;
- Redazione del Piano di Sicurezza dei Lavori (PSC);
- Deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) a conclusione dei lavori.

Considerando sanzioni, dei diritti di segreteria relativi alla pratica edilizia, nonché dei compensi dei tecnici incaricati per il rilievo, la redazione e la presentazione delle pratiche comunali, per la verifica strutturale e per gli adempimenti in materia di sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/2008.

Importo stimato: circa € 10.000,00 oltre IVA e contributo previdenziale professionista

Si precisa che i costi relativi a tali attività sono stimabili in via prudenziale e forfettaria, poiché l'entità effettiva potrà essere definita solo successivamente all'avvio della pratica edilizia e al parere dell'Ufficio comunale competente.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

3. Aggiornamento catastale

Redazione e presentazione della pratica DOCFA, aggiornamento dell'elaborato planimetrico, inclusi oneri catastali e diritti di segreteria.

Importo stimato: circa € 1.300,00 oltre IVA e contributo previdenziale professionista

Le voci di costo sopra indicate vengono detratte dal valore dell'immobile (vedi punto 1. "Assunzioni" – voci detrazione/correzione nella tabella di valutazione).

Quesito 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel fabbricato condominiale denominato [REDAZIONE]

[REDAZIONE] sito in Via Dante Alighieri n. 39 – 29014 Castell'Arquato (PC), C.F. [REDAZIONE]

Alla suddetta unità compete la quota proporzionale di comproprietà su tutti i beni e le parti comuni dell'edificio, come previsto dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento condominiale.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'amministratore del condominio, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] è emerso quanto segue:

"In base alla richiesta fatta Le comunico che il bilancio del condominio [REDAZIONE] chiude il 14/11 di ogni anno e che l'ultima rata del preventivo 2024-2025 è in scadenza al 15/09.

Pertanto ritengo corretto considerare già concluso anche questo esercizio.

Riassumendo:

- Consuntivo dal 15/11/2023 al 14/11/2024: € 3.922,59
- Preventivo dal 15/11/2024 al 14/11/2025: € 2.145,08
- Acquisto cassetta postale: € 22,50

Totale: € 6.090,17

Tale somma resterà a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ed è stata comunque detratta dal valore di perizia (cfr. voci di detrazione riportate nella tabella di valutazione).

Allegato 8: Documentazione attestante spese condominiali.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Quesito 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 altra specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico.

Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Calcolo della superficie dell'immobile, con specifica di quella commerciale

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come indicative, in quanto desunte sia dalla documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e/o elaborati progettuali), sia dalle verifiche effettuate in loco mediante rilievi a campione eseguiti con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).

Si precisa che la valutazione economica è comunque redatta a corpo e non a misura, tenendo conto delle caratteristiche generali e funzionali del bene oggetto di stima.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
UNICO	FG 36 MAPP 18 SUB 11 al graffato MAPP 20 SUB 13	ABITAZIONE	2	216,00	1,00	216,00
		TERRAZZO	2	24,20	0,30	7,26
		LOC TECN	4	14,00	0,50	7,00
		CANTINA	S1	43,00	0,25	10,75
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		297,20	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	241,01

Allegato 4: Planimetrie catastali

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Ricerca del valore

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state acquisite informazioni provenienti da:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI);
- Osservatori del mercato immobiliare locale;
- Rilevazioni dirette presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

Il valore unitario è stato individuato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, assumendo come parametro di confronto le quotazioni OMI, successivamente verificate e calibrate in relazione ai dati dell'offerta immobiliare corrente e alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico, i valori unitari adottati sono stati determinati tenendo conto di:

- Ubicazione dell'immobile e caratteristiche del contesto urbanistico e ambientale;
- Stato manutentivo e conservativo dei beni oggetto di stima;
- Riferimento a valori correnti di libero mercato per immobili simili per tipologia, superficie e localizzazione;
- Considerazione dei diritti proporzionali spettanti sulle parti comuni, ai sensi della normativa vigente.
 - Assenza di un vano ad uso autorimessa o posto auto;
 - Necessità del ripristino dei velux

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un **valore unitario pari a € 1.250,00/m²** di superficie parametrata.

Il valore di stima così determinato è riferito "a corpo" e non "a misura", intendendosi come tale la valutazione complessiva indipendentemente da eventuali scostamenti dimensionali marginali rispetto alle superfici rilevate.

La presente stima riguarda l'intero compendio immobiliare considerato quale lotto unico, comprensivo dell'unità principale e delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni, così come individuato e descritto nei precedenti paragrafi.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 18/2025	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE
	PERIZIA: Pagina 22 di 24

Tabella di valutazione

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
UNICO	FG 36 MAPP 18 SUB 11 al graffato MAPP 20 SUB 13	ABITAZIONE	2	216,00	1,00	216,00	€ 1.250,00	270.000,00 €
		TERRAZZO	2	24,20	0,30	7,26	€ 1.250,00	9.075,00 €
		LOC TECN	4	14,00	0,50	7,00	€ 1.250,00	8.750,00 €
		CANTINA	S1	43,00	0,25	10,75	€ 1.250,00	13.437,50 €
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		297,20	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	241,01	TOTALE LOTTO UNICO	€ 301.262,50

VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)	€ 301.262,50
---	---------------------

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo /	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	- 11.300,00 €	-€ 11.300,00
1A) per opere edilizie ripristino dei luoghi (realizzazione n° 4 velux (100*120) in copertura	SI	- 16.000,00 €	-€ 16.000,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	0	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;	NO	- €	€ -
5) per le eventuali spese condominiali insolute;	SI	- 6.090,17 €	-€ 6.090,17
6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ovv e 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	10%	-€ 30.126,25

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO)	€ 237.746,08
--	---------------------

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI - A CORPO DELLA QUOTA INTERA - (arrotondata per eccesso)	€ 238.000,00 Euro duecentotrentottomila/00
--	--

Quesito 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.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto **non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.**

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, previa verifica dello stato di conservazione degli immobili, non risultano compromesse la stabilità statica delle strutture né la funzionalità interna ed esterna degli stessi; pertanto, non si rendono necessari interventi urgenti né è possibile stimare costi relativi a lavori di ripristino.

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

La proprietà oggetto della presente valutazione costituisce parte del fabbricato condominiale denominato "San Carlo", amministrato dal [REDACTED] con studio in Via [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED] (PC) Tel. [REDACTED] Mail [REDACTED]

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

Si allegano alla presente planimetrie catastali oltre a report fotografico.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 9: Documentazione fotografica

Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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

Il sottoscritto ha provveduto a quanto segue:

- Trasmettere alle parti (e/o ai rispettivi legali) nonché al custode giudiziario, il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati, mediante posta elettronica certificata;
- Inoltrare al Delegato alle vendite una versione in formato .pdf dell'elaborato peritale, già corredata dell'oscuramento dei dati personali del debitore e degli eventuali altri dati sensibili, mediante posta elettronica certificata;
- Depositare il presente elaborato peritale, completo degli allegati, all'interno del fascicolo telematico della procedura in oggetto;
- Redigere il calcolo delle spettanze professionali, sulla base delle prestazioni effettivamente eseguite, computando le competenze secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30/05/2002, ed esponendo separatamente le spese sostenute, distinguendole tra soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Il tutto come meglio dettagliato nell'allegato:

"Istanza di liquidazione compensi perito stimatore ex D.M. 30/05/2002 (acconto)"

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il sottoscritto, autore del presente elaborato peritale, dichiara di possedere i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza, nonché di essere in possesso della certificazione UNI 11558:2014 – livello avanzato rilasciata da IMQ.

Finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché del valore di mercato con assunzioni, inteso come valore ottenibile in condizioni di vendita forzata.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Ai fini della stima, si è dato per assunto che le informazioni e la documentazione fornite dal Committente e/o dagli Enti preposti siano complete, corrette e attendibili, in quanto esaminate unicamente nei limiti dell'attività peritale.

La due diligence edilizia, riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso il Comune territorialmente competente. Pertanto, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica è direttamente correlata alla veridicità e alla completezza degli atti e delle informazioni fornite.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da documentazione incompleta, inesatta o non aggiornata.

Nel corso dell'attività non sono stati effettuati rilievi metrici o topografici, indagini strumentali, verifiche specifiche sulla presenza di amianto o altri controlli tecnici specialistici.

Parimenti, non sono state svolte analisi chimiche e/o geologiche sui terreni eventualmente pertinenti.

Le conclusioni contenute nella presente perizia non possono essere utilizzate per finalità diverse da quelle specificamente indicate nell'incarico conferito e sopra riportate.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì **19 settembre 2025**

L'esperto

ARCHITETTO

Fabrizio Madini



Elenco allegati alla perizia

Allegato 1: Inquadramento territoriale.

Allegato 2: Visure catastali.

Allegato 3: Estratto di mappa.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Rilievo di massima stato di fatto abitazione piano secondo.

Allegato 6: Estratto documentazione edilizia.

Allegato 7: Rilievo di massima con difformità abitazione piano secondo.

Allegato 8: Documentazione attestante spese condominiali.

Allegato 9: Documentazione fotografica.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Allegato 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

Allegato 2

VISURE CATASTALI

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/09/2025

Data: 11/09/2025 Ora: 17.05.45

Segue

Visura n.: T266564 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELL'ARQUATO (Codice:C145)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA Foglio: 36 Particella: 20 Sub.: 13

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		36	18 20	11 13			A/2	5	9,5 vani	Totale: 248 m² Totale: escluse aree scoperte**: 240 m²	Euro 1.079,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA DANTE ALIGHIERI n. 37-41 Piano 2-3 - 4-S1										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C145 - Foglio 36 - Particella 18

Codice Comune C145 - Foglio 36 - Particella 20

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	18 20	11 13			A/2	5	9,5 vani		Euro 1.079,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PC0078487 in atti dal 20/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13726.1/2006)

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/09/2025

Data: 11/09/2025 Ora: 17.05.45

Segue

Visura n.: T266564 Pag: 2

Indirizzo	VIA DANTE ALIGHIERI n. 37-41 Piano 2-3 - 4-S1				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C145 - Foglio 36 - Particella 18

Codice Comune C145 - Foglio 36 - Particella 20

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	18 20	11 13			A/2	5	9,5 vani		Euro 1.079,39	
Indirizzo			VIA DANTE ALIGHIERI n. 37-41 Piano 2-3 - 4-S1									
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		36	18 20	11 13			A/2	5	9,5 vani		Euro 1.079,39		
Indirizzo			VIA SFORZA CAOLZIO n. 128 Piano 2-3 - 4-S1										
Notifica			Partita							Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/09/2025

Situazione degli intestati dal 16/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 20/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1)
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 20/09/2005 Pratica n. PC0076492 i [REDACTED] LIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19713.1/2005)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 36 Particella 18 ; Foglio 36 Particella 20 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 20 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 20 Subalterno 3; Foglio 36 Particella 98 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 102 ; Foglio 36 Particella 609 ;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato 3

ESTRATTO DI MAPPA

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339



Comune: (PC) CASTELL'ARQUATO
Foglio: 36
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T126383/2025
12-Giu-2025 11:17:16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

1 Particella: 18



Allegato 4



PLANIMERIE CATASTALI



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. PC0076492 del 20/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castell'arquato

Via Sforza Caolzio

civ. 128

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Foglio: 36

Particella: 18

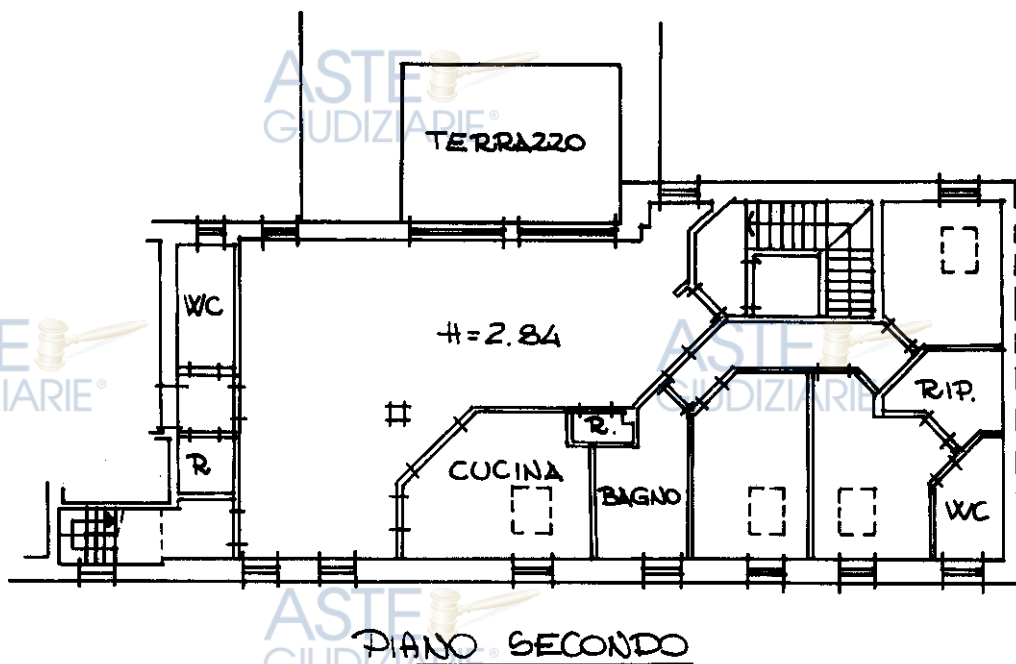
Subalterno: 11

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

Scheda n. 1

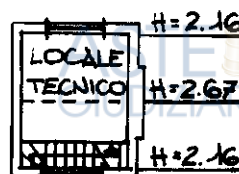
Scala 1:200



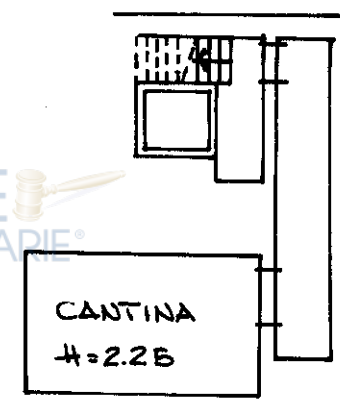
PIANO TERZO



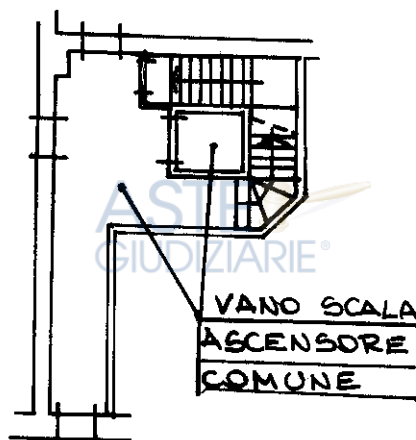
PIANO QUARTO



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2025 - n. T57601 - Richiedente: MDNERZ69I.31G535P

Data: 12/06/2025 H: 15:00 Ricercatore: MEDIANZESSI135551
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1024x1024 - Controlli calcolati: 0
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 5

RILIEVO DI MASSIMA STATO DI FATTO ABITAZIONE PIANO SECONDO

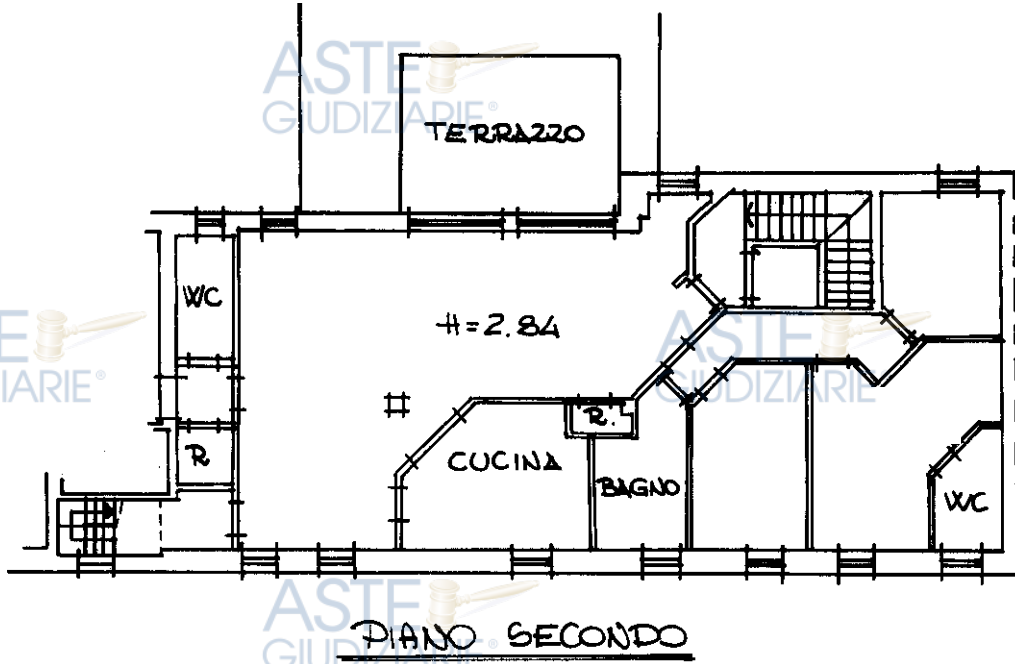
Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

VERSIONE PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato 6

ESTRATTO DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

Accesso atti - Via Dante Alighieri, 37-41**Da** [REDACTED]**A** **fabriziomadini@studiomadini.it** <fabriziomadini@studiomadini.it>**Data** martedì 12 agosto 2025 - 10:20

Buongiorno,

in riferimento all'accesso atti relativo all'immobile posto in Via Dante Alighieri, 37-41 identificato al NCEU di Castell'Arquato del F. 36 Mappale 18 Sub. 11, la informo che non è possibile procedere ad un declassamento dei locali per il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ma l'unica soluzione percorribile è quella dell'apertura dei lucernai previsti a tetto come nelle pratiche in deposito mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e della relativa SCEA a conclusione dei lavori.

P.zza Municipio, 3
[REDACTED]

Causale: Diritti accesso atti - Via Caolzio, 128

A disposizione per chiarimenti,

Saluti,
[REDACTED]Comune di Castell'Arquato - Provincia di Piacenza
[REDACTED]

VERSIONE PRIVACY

COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)
Prot. n. 3165
-4 LUS. 2006
Cat. Iniziativa Classe F88C. Categorie

Al Servizio Urbanistica del Comune di Castell'Arquato

PRATICA EDILIZIA
D.I.A. per Variante in corso d'opera
D.I.A. per ultimazione lavori

n. 5243 - 8/2002
n. 61/2005
n. 156/2005

del 19.09.2002
del 14.05.2005
del 23.11.2005

OGGETTO: Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità

Il sottoscritto [redacted] per conto della società [redacted] con sede in [redacted]
Via [redacted] p.IVA [redacted] titolare della Concessione Edilizia n.
5243-8/2002 del 19.09.2002, successiva D.I.A. per varianti in corso d'opera n. 61/2005 del
14.05.2005 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 156/2005 del 23.11.2005 relative a progetto di
"Ristrutturazione con trasposizione di volume e cambio di destinazione d'uso di fabbricato
esistente" in Castell'Arquato, Via Dante Alighieri (ex Albergo S. Carlo), chiede che gli venga
rilasciato

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Per la suddetta costruzione, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 e degli artt. 21 e 22
della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31.

Allega alla presente:

- Scheda Tecnica Descrittiva.
- Dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori.
- Copia accatastamento e schede catastali.
- Dichiarazione di conformità isolamento termico e progetto L. 10/91 (ex 373/76).
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità ascensori

Con osservanza.

Castell'Arquato 30 maggio 2006.





COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI URBANISTICA E AMBIENTE

PRATICA EDILIZIA N° 5243/02 - DIA n°
61/05 e DIA n° 156/05,
Prot. n. 3165 del 04.07.2006

Spett.le (1)

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Il (2) Responsabile del Servizio

Ai sensi del Decreto Legislativo 267/2000;

Vista la domanda presentata in data 04.07.2006 con n. 3165 di prot. gen. del Comune tendente ad ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 21 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 per (3) Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente (ex Albergo-Ristorante "S. Carlo") eseguita in via Dante Alighieri n° 39A-39.33-37.41-43-43A su immobile censito nel Catasto fabbricati al foglio n° 36, mappale n° 18 subalterni n° 3 (con mapp.20 sub.8 - mapp.98 sub.9 e mapp.102) - n° 4 (con mapp.20 sub.9) - n° 5 - n° 6 (con mapp.20 sub.10) - n° 7 - n° 8 (con mapp.20 sub.11) - n° 9 - n° 10 (con mapp.20 sub.12) - n° 11 (con mapp.20 sub.13); mappale n° 20 subalterni n° 14 - 15;

Vista la (4) Concessione edilizia n. 5243 del 19.09.2002;

Viste le (5) Varianti n. 61 (D.i.a) del 14.05.2005 e n. 156 (D.i.a) del 23.11.2005;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità (6);

[X] - Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Piacenza dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 52 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i. nonché dell'art. 3 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/94;

[X] - Dichiarazione del direttore dei lavori che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. N. 425/94;

[X] - Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 9 e 11 della Legge n. 46/90;

[X] - dichiarazione di conformità alle opere realizzate con riferimento al contenimento energetico di cui alla Legge 10/91;

[X] - Scheda tecnica descrittiva del fabbricato ai sensi dell'art. 20 della L.R. Emilia Romagna n. 31 del 25.11.2002;

Visto l'art. 21 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31;

Visto il R.U.E. vigente;

VERSIONE PRIVACY

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, la conformità edilizia e agibilità dell'immobile sito in via Dante Alighieri n° 39A-39-33-37-41-43-43A. C.Arquato ed identificato al mappale n° 18 subalterni: n° 3 (con mapp.20 sub.8 - mapp.98 sub.9 e mapp.102) - n° 4 (con mapp.20 sub.9) - n° 5 - n° 6 (con mapp.20 sub.10) - n° 7 - n° 8 (con mapp.20 sub.11) - n° 9 - n° 10 (con mapp.20 sub.12) - n° 11 (con mapp.20 sub. 13) e mappale n° 20 subalterni: n° 14 - n° 15 del foglio n. 36 del NC Fabbricati di questo Comune e composto da:

- Piano T n. 10 vani con destinazione UFFICIO o STUDIO PRIVATO (cat. A/10);
- Piano T mq. 70 con destinazione NEGOZIO (cat. C/1);
- Piano T-1° n. 3,5 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano T-1° n. 6 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano 1° n. 3 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano 1° n. 4 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano 2° n. 6,5 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano 3° n. 6,5 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano 2°-3°-4°-S1 n. 9,5 vani con destinazione ABITAZIONE (cat. A/2);
- Piano T n. 3,5 vani con destinazione UFFICIO o STUDIO PRIVATO (cat. A/10);
- Piano 1° n. 6 vani con destinazione UFFICIO o STUDIO PRIVATO (cat. A/10);

Castell'Arquato, 19 luglio 2006



Il Res

bblici

- (1) Richiedente Certificato di abitabilità.
- (2) Dirigente o Responsabile del Servizio.
- (3) Specificare il tipo di intervento.
- (4) Specificare se trattasi di Concessione, Autorizzazione Edilizia, Denuncia Inizio Attività o art. 26 L. 47/85.
- (5) Specificare se è intervenuta una variante e specificare la tipologia.
- (6) Barrare le caselle che interessano.



COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI URBANISTICA e AMBIENTE

Piazza Municipio 3 - 29014 Castell'Arquato - Tel. 0523/804013-804014 Fax 0523/803982

Al Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici Urbanistica Ambiente del
Comune di CASTELL'ARQUATO (PC)

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

(art. 8 L.R. Emilia Romagna n. 31 del 25.11.2002)

(Spazio riservato all'Ufficio del Protocollo Generale)

ATTESTAZIONE DEL RICEVIMENTO

COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)

Prot. n. 6228

23 NOV. 2005

Cat. Pratica n. Fasc.

Il sottoscritto / I Sottoscritti 1

1) COGNOME - DENOMINAZIONE	▶	
NOME	▶	
CODICE FISCALE - PARTITA I.V.A.	▶	03328610963
COMUNE DI NASCITA - COSTITUZIONE	▶	
RESIDENZA ANAGRAFICA - SEDE	▶	
VIA / P.ZZA E N° CIVICO	▶	
CAP - CITTA'	▶	
RECAPITO TELEFONICO	▶	

2) COGNOME - DENOMINAZIONE	▶	
NOME	▶	
CODICE FISCALE - PARTITA I.V.A.	▶	
COMUNE DI NASCITA - COSTITUZIONE	▶	
RESIDENZA ANAGRAFICA - SEDE	▶	
VIA / P.ZZA E N° CIVICO	▶	
CAP - CITTA'	▶	
RECAPITO TELEFONICO	▶	

¹ Elencare tutti i proprietari dell'immobile interessato

VERSIONE PRIVACY

GIUDIZIARIE

15/04/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROT. n° 6228

23 NOV. 2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVINCIA:	PIACENZA	TAVOLA:	1
COMUNE:	CASTELL'ARQUATO	SCALA:	
LOCALITA':	Via Dante Alighieri	DATA:	
COMMITTENTE:	[REDACTED]	AGGIOR.	
DESCRIZIONE:	Stato di fatto Piante - Prospetti - Sezioni		
PROGETTO:	Ultimazione lavori relativo alla ristrutturazione con trasposizione di volume e cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente di cui alla ex C.E. n. 5243 del 19.09.02 e successiva DIA n. 61/2005 del 14.05.2005		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Au

Elaborato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cbb2988

$\Delta +$ 

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988



270 mq. 9.07

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

80 240 90 150 95 150 70 120 90 120 250 210 250 210 90 120 80 120

550
Terrazzo
mq. 26.40

Soggiorno
mq. 70.95
r.l. 1/5.48

Cucina
mq. 16.87
r.l. 1/7.03

Rip.
mq. 1.28

Bagno
mq. 7.76
r.l. 1/7.19

Camera
mq. 14.20
r.l. 1/6.23

Camera
mq. 13.61
r.l. 1/5.97

Bagno
mq. 4.76
r.l. 1/3.96

Camera
mq. 11.77
r.l. 1/4.90

Rip.
mq. 5.50

Disimp.
mq. 8.07

vano
ascens.

Bagno
mq. 4.79
r.l. 1/5.70

Dis.
mq. 2.25

Rip.
mq. 2.25

Dis.
mq. 2.80

vano
ascens.

Cucina
mq. 11.16
r.l. 1/3.41

60 390 10 212 10 320 60 1062

Δ +

Δ +

B

655 40 260 50 145 10 410 500 10 240 10 300 10 310 10 175 35 3935

PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

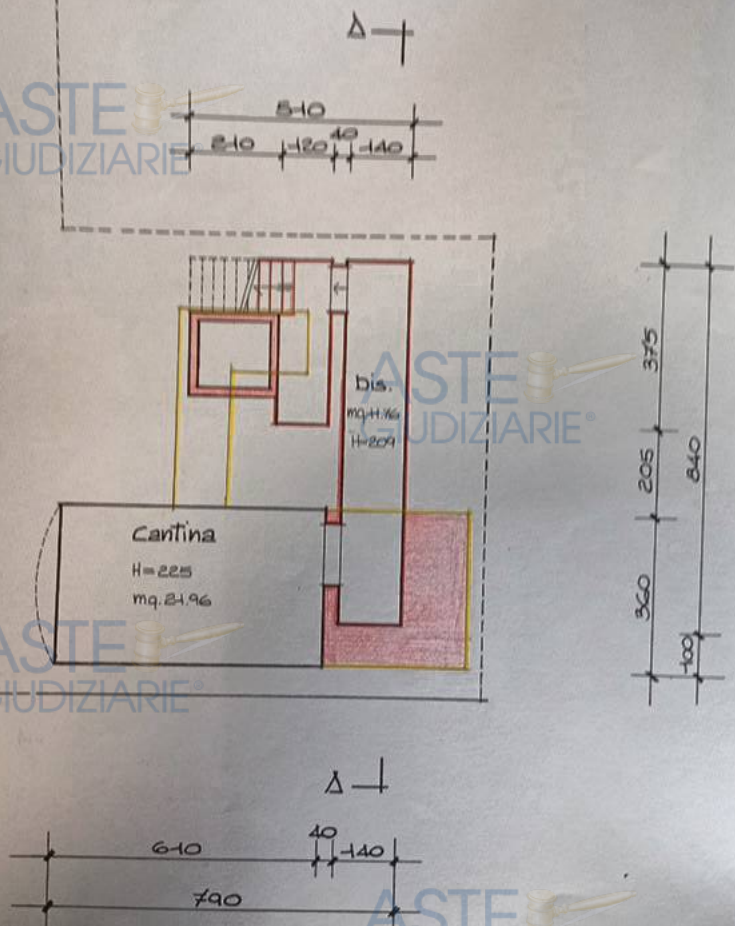
ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988



VERSIONE PRIVACY



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut

VERSIONE PRIVACY

W.C. mq. 6.60
Dis. mq. 10.01
Cucina mq. 14.81
Soggiorno mq. 50.01
Vano access.

ASTE GIUDIZIARIE

30 670 25 270 50 1760

ASTE GIUDIZIARIE

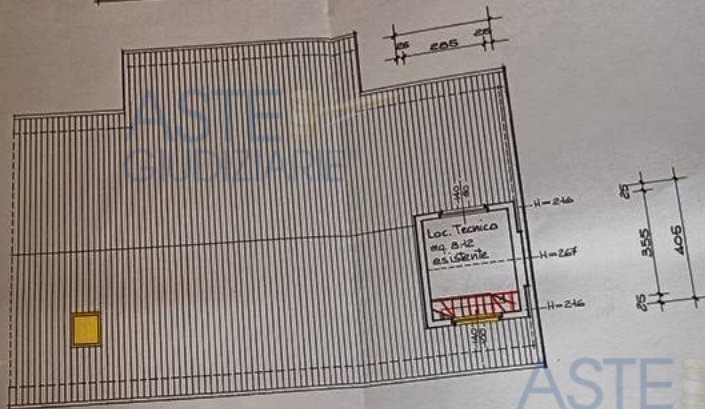
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

PIANO QUARTO



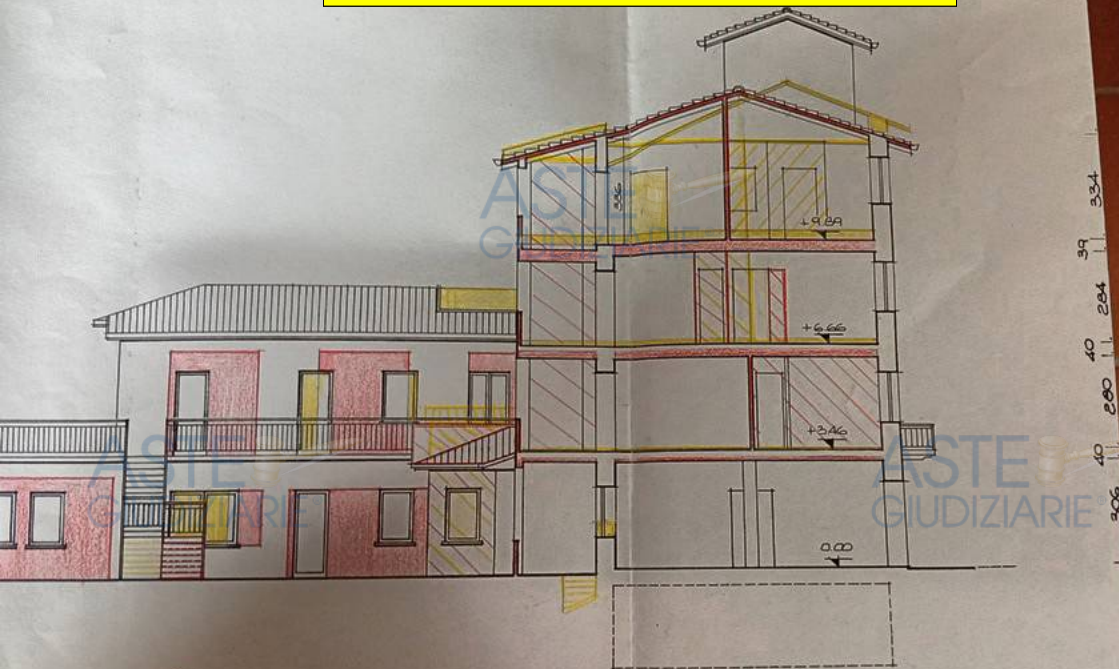
PIANO TERZO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988



VERSIONE PRIVACY



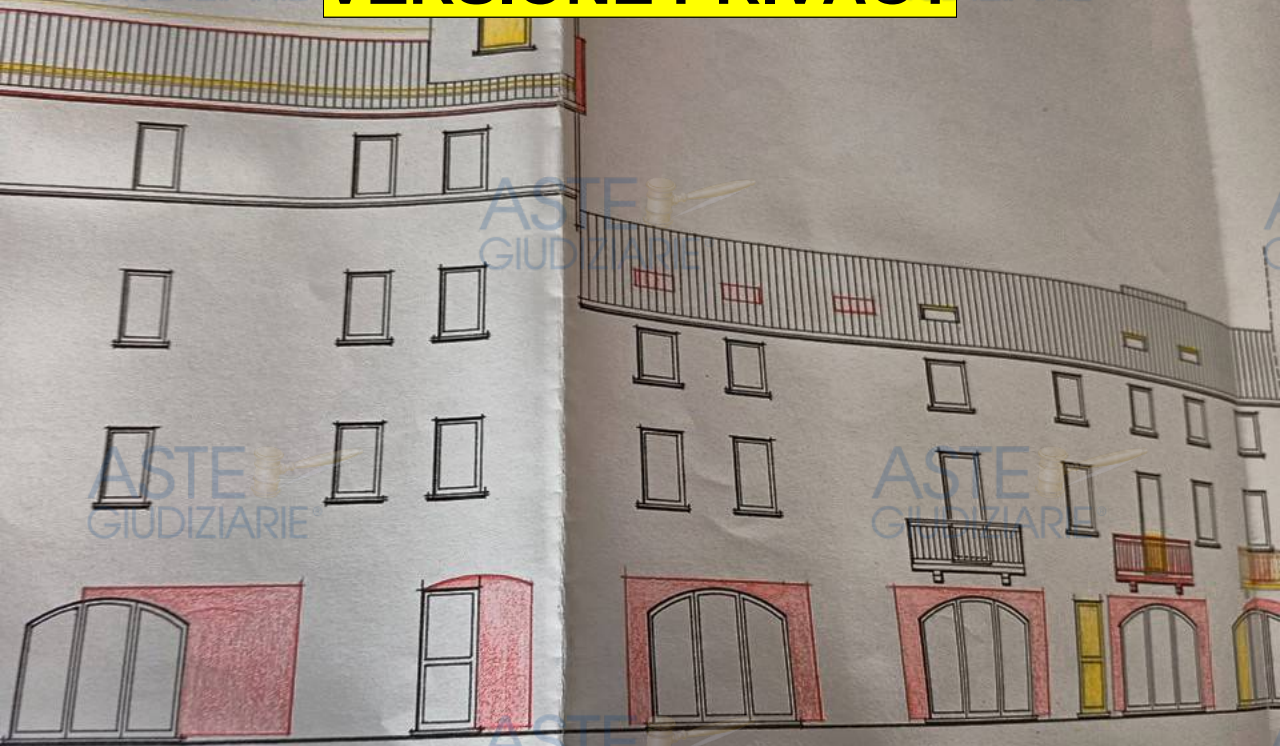
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

ROSPETTO OVEST e SEZIONE B-B



VERSIONE PRIVACY



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988



Allegato 5

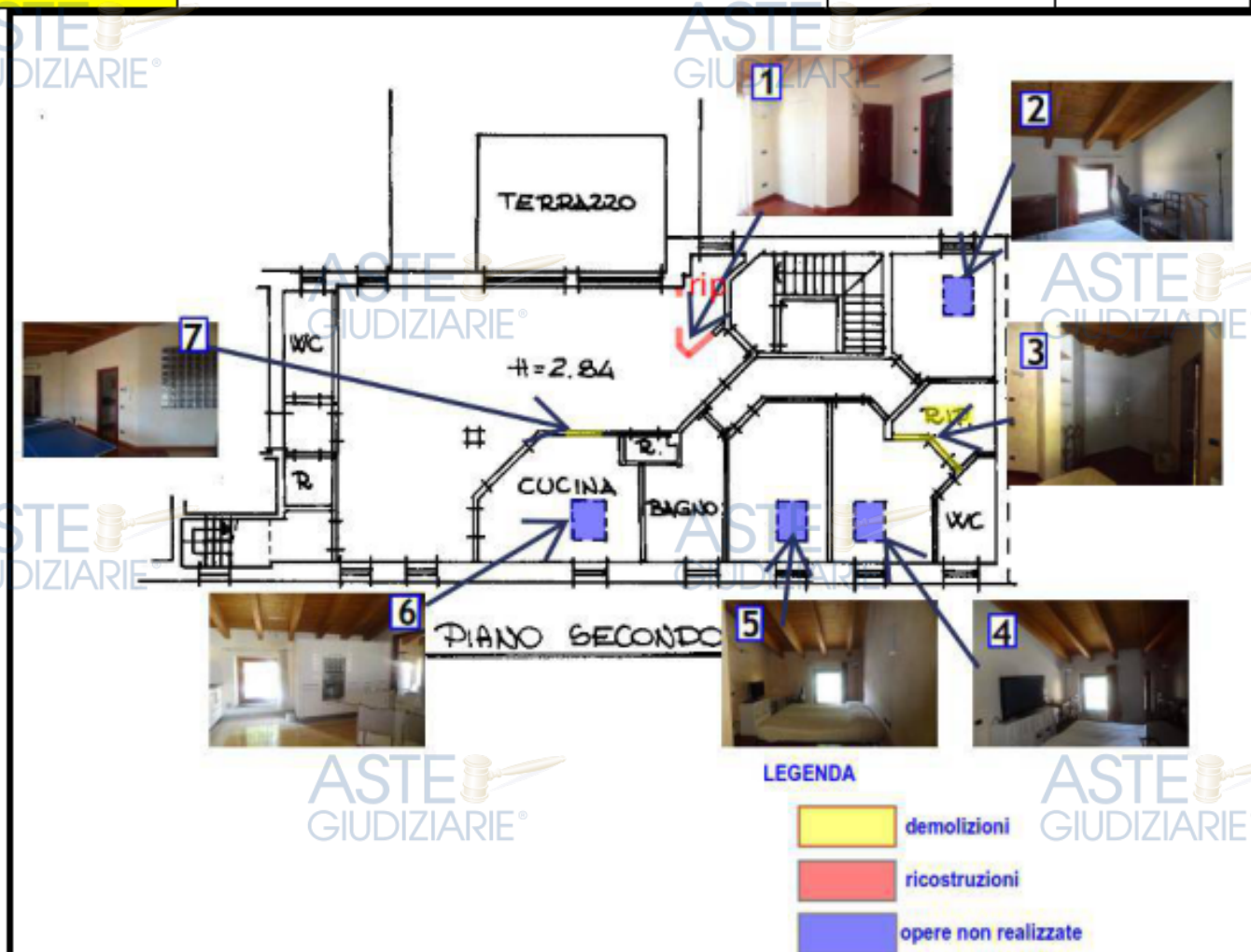
**RILIEVO DI MASSIMA STATO DI FATTO
ABITAZIONE PIANO SECONDO**

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

VERSIONE PRIVACY

N	Descrizione difformità	Difformità edilizia	Difformità catastale
1	Realizzazione di un ripostiglio	X	X
2, 4, 5, 6,	Mancata realizzazione dei velux previsti nei titoli edilizi depositati, con conseguente insufficienza dei rapporti aero-illuminanti nei locali interessati	X	X
3	Mancata realizzazione della parete divisoria prevista tra il ripostiglio e la camera da letto.	X	X
7	Realizzazione di una porta di collegamento tra il soggiorno e la cucina	-	X





Allegato 8



DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE SPESE CONDOMINIALI



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339



Da

A **fabriziomadini@studiomadini.it** <fabriziomadini@studiomadini.it>

Data lunedì 8 settembre 2025 - 16:48

Buonasera Architetto,

in base alla richiesta fatta le comunico che il bilancio del condominio chiude il 14/11 di ogni anno e che l'ultima rata del preventivo 2024-2025 è in scadenza al 15/09. Pertanto ritengo corretto considerare già concluso anche questo esercizio.

Riassumendo:

consuntivo dal 15/11/2023 al 14/11/2024 = € 3.922,59
preventivo dal 15/11/2024 al 14/11/2025 = € 2.145,08
acquisto cassetta postale € 22,50

TOTALE € 6.090,17

Le allego copia dei bilanci

Rimango a disposizione e porgo cordiali saluti



ta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



9



CONDOMINIO



Via Dante Alighieri n° 39 – 29014 Castell'Arquato (PC)



Bilancio Consuntivo Esercizio Ordinario

dal 15/11/2023 al 14/11/2024



Bilancio CONSUNTIVO periodo dal 15/11/2023 al 14/11/2024			
	IMPORTO	TOT. PARZIALE	TOTALE
SPESE GENERALI DI PROPRIETA'			
Compenso Amministratore compreso Cassa Geometri			
Anno 2024	1.200,00 €	1.200,00 €	
Passaggio di consegne	350,00 €	350,00 €	
Adempimenti fiscali CU e 770	200,00 €	200,00 €	
Assicurazione			
Prima rata semestrale	888,50 €		
Seconda rata semestrale	888,50 €	1.777,00 €	
Cancelleria	150,00 €	150,00 €	
Spese Banca	259,49 €	259,49 €	
Noleggio sala assemblea 2024	50,00 €	50,00 €	
Variazione codice fiscale	50,00 €	50,00 €	
Totale spese generali di proprietà			4.036,49 €
SPESE SCALA A			
Luce scala A 1/5			
	68,10 €		
	67,88 €		
	69,61 €		
	70,37 €		
	72,14 €		
	80,10 €		
	77,95 €	506,15 €	
Pulizia scala A			
Pulizia scale ditta C	4.522,00 €		
Pulizia scale ditta C	1.464,00 €		
Pulizie scale ditta E	219,60 €	6.205,60 €	
Totale spese SCALA A			6.711,75 €
SPESE SCALA B			
Luce scala B 1/			
	41,54 €		
	47,37 €		
	48,06 €		
	53,35 €		
	58,44 €		
	58,76 €		
	62,44 €		
	67,43 €	437,39 €	
Interventi manutenzione			
Sostituzione serratura	192,50 €	192,50 €	
Totale spese SCALA B			629,89 €
SPESE ASCENSORE SCALA A			
Luce ascensore scala A 4/5			
	272,43 €		
	271,53 €		
	278,46 €		
	281,49 €		
	288,55 €		
	320,41 €		
	311,78 €	2.024,65 €	
Manutenzione ascensore scala A			
Canone manutenzione ascensore OTIS dal 07.23 al 12.23	1.319,42 €	1.319,42 €	
Totale spese ASCENSORE SCALA A			3.344,07 €
SPESE ASCENSORE SCALA B			
Luce ascensore scala B 4/5			
	166,16 €		
	189,47 €		
	192,22 €		
	213,38 €		
	233,77 €		

Geom.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERSIONE PRIVACY

G			
G		249,78 €	
G		269,74 €	1.749,55 €
Manutenzione ascensore scala B			
	Canone manutenzione ascensore OTIS dal 07.23 al 12.23	278,95 €	278,95 €
	Totale spese ASCENSORE SCALA B		2.028,50 €
SPESE PERSONALI			
	Racc. co	6,80 €	
	Racc. c	6,80 €	
	Rac	10,40 €	
	Racc.	10,40 €	34,40 €
	Totale spese Personali		34,40 €
TOTALE			
			16.785,10 €
	Residuo di cassa 15/11/2023		3.116,63 €
	Entrate 2023/2024		13.136,84 €
	Rimborso assicurativo Q srl ancora da rimborsare		750,00 €
	Uscite 2023/2024		- 16.785,10 €
	Residuo di cassa 22/02/2025		218,37 €

VERSAMENTI						totale
		120,00 €	120,00 €	99,00 €	99,00 €	438,00 €
						- €
		144,00 €	144,00 €			288,00 €
		350,00 €	350,00 €			700,00 €
		905,00 €	905,00 €	425,00 €	425,00 €	2.660,00 €
		553,00 €	553,00 €	518,00 €	518,00 €	2.142,00 €
		200,00 €				200,00 €
		800,00 €	800,00 €			1.600,00 €
		778,00 €	778,00 €	710,00 €	710,00 €	2.976,00 €
		238,00 €	333,00 €	333,00 €	333,00 €	1.237,00 €
						- €
		895,84 €				895,84 €
						13.136,84 €

FATTURE INEVADE	
- contratto manutenzione ascensore scala A anno 2024	2.003,92 €
- contratto manutenzione ascensore scala B anno 2024	280,60 €
Pulizia scale dal 31/10/2022 al 31/12/2023	2.745,00 €
Nuova salso impianti 2022 - manutenzione citofoni e porte	320,98 €
Nuova salso impianti 2023 - manutenzione citofoni	184,22 €
- manutenzione ordinaria fosse biologiche 2023	495,00 €
- intervnto disotturazione pluviale	450,00 €
Assistenza muratore disotturazione pluviale	256,20 €
- pulizia scale Nov.-Dic. 2024	219,60 €
	6.955,52 €

		ANNO 2023/2024	CONDOMINIO											
		<u>RIPARTO BILANCIO CONSUNTIVO</u>	MILLESIMI	SPESE GENERALI PROPRIETA'	MILLESIMI SCALA A	SPESE SCALA A	MILLESIMI SCALA B	SPESE SCALA B	MILLESIMI ASCENSORE A	SPESE ASCENSORE SCALA A	MILLESIMI ASCENSORE B	SPESE ASCENSORE SCALA B	SPESE PERSONALI	TOTALE
			n	€	n	€	n	€	n	€	n	€	€	€
SCALA A	1A	"proprietario"	46,19	186,45 €	117,96								17,20 €	203,65 €
		"inquilino"				791,72 €							10,40 €	802,12 €
	2	"proprietario"	44,41	179,26 €	99,15				110,19	368,48 €				547,74 €
		"inquilino"				665,47 €								665,47 €
	3	"proprietario"	86,37	348,63 €	166,25	1.115,83 €			217,38	726,93 €			6,80 €	2.198,19 €
	4	"Proprietario"	91,98	371,28 €	201,12	1.349,87 €			279,83	935,77 €				2.656,91 €
	5	"proprietario"	48,62	196,25 €										196,25 €
1B	"proprietario"	53,16	214,58 €										214,58 €	
SCALA B	6	"proprietario"	139,83	564,42 €	213,64	1.433,90 €	376,71	237,29 €	106,14	354,94 €	265,13	537,82 €		3.128,36 €
	7	"proprietario"	50,47	203,72 €	103,25	692,99 €			38,31	128,11 €	95,69	194,11 €		1.218,93 €
	8	"proprietario"	43,81	176,84 €	98,63	661,98 €			109,46	366,04 €				1.204,86 €
	9	"proprietario"	182,71	737,51 €			285,97	180,13 €	138,69	463,79 €	346,43	702,73 €		2.084,16 €
	10	"proprietario"	35,82	144,59 €			112,85	71,08 €						215,67 €
	11	"proprietario"	70,60	284,98 €			224,47	141,39 €			292,75	593,84 €		1.020,21 €
	12	"proprietario"	106,03	427,99 €										427,99 €
				4.036,49 €		6.711,75 €		629,89 €		3.344,07 €		2.028,50 €	34,40 €	16.785,10 €
				1000,00	4.036,49 €	1000,00	6.711,75 €	1000,00	629,89 €	1000,00	3.344,07 €	1000,00	2.028,50 €	
SCALA A	1A	"proprietario"	TOTALE PARZIALE	203,65 €	RIPORTO ANNO PRECEDENTE	19,48 €	TOTALE	223,13 €	VERSAMENTI	219,00 €	TOTALE CONSUNTIVO	4,13 €		
		"inquilino"		802,12 €		1.213,21 €		2.015,33 €	-	€		2.015,33 €		
	2	"proprietario"		547,74 €		9,52 €		557,26 €	-	288,00 €		269,26 €		
		"inquilino"		665,47 €		30,09 €		695,56 €	-	700,00 €	-	4,44 €		
	3	"proprietario"		2.198,19 €		959,76 €		3.157,95 €	-	2.660,00 €		497,95 €		
	4	"proprietario"		2.656,91 €		70,58 €		2.727,49 €	-	2.142,00 €		585,49 €		
	5	"proprietario"		196,25 €		13,70 €		209,95 €	-	200,00 €		9,95 €		
1B	"proprietario"		214,58 €		21,82 €		236,40 €	-	219,00 €		17,40 €			
SCALA B	6	"proprietario"		3.128,36 €		2.394,23 €		5.522,59 €	-	1.600,00 €		3.922,59 €		
	7	"proprietario"		1.218,93 €		- €		1.218,93 €	-	636,00 €		582,93 €		
	8	"proprietario"		1.204,86 €		- €		1.204,86 €	-	907,00 €		297,86 €		
	9	"proprietario"		2.084,16 €		136,11 €		2.220,27 €	-	2.340,00 €	-	119,73 €		
	10	"proprietario"		215,67 €		17,47 €		198,20 €	-	€		198,20 €		
	11	"proprietario"		1.020,21 €		895,84 €		1.916,05 €	-	895,84 €		1.020,21 €		
	12	"proprietario"		427,99 €		94,75 €		333,24 €	-	330,00 €		3,24 €		

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988



CONDOMINIO “

Via Dante Alighieri n° 39 – 29014 Castell’Arquato (PC)

4



Bilancio Preventivo Esercizio Ordinario

dal 15/11/2024 al 14/11/2025



CONDOMINIO		
Bilancio PREVENTIVO periodo dal 15/11/2024 al 14/11/2025		
SPESE GENERALI DI PROPRIETA'		
Compenso Amministratore compreso Cassa Geometri	€ 1.052,00	
Adempimenti fiscali	€ 400,00	
Cancelleria	€ 100,00	
Raccomandate	€ 35,00	
Spese conto corrente	€ 250,00	
Assicurazione	€ 1.800,00	
Varie ed imprevisti	€ 303,00	
TOTALE PARZIALE		€ 3.940,00
SPESE SCALA A		
Energia Elettria	€ 550,00	
Pulizia scale	€ 1.320,00	
Varie ed imprevisti	€ 200,00	
TOTALE PARZIALE		€ 2.070,00
SPESE SCALA B		
Energia Elettria	€ 450,00	
Varie ed imprevisti	€ 200,00	
TOTALE PARZIALE		€ 650,00
SPESE ASCENSORE SCALA A		
Energia Elettria	€ 2.200,00	
Canone manutenzione ascensore	€ 1.100,00	
Varie ed imprevisti	€ 200,00	
TOTALE PARZIALE		€ 3.500,00
SPESE ASCENSORE SCALA B		
Energia Elettria	€ 1.600,00	
Canone manutenzione ascensore	€ 220,00	
Varie ed imprevisti	€ 200,00	
TOTALE PARZIALE		€ 2.020,00
ACQUISTO CASSETTE POSTALI		
	€ 270,00	
TOTALE PARZIALE		€ 270,00
TOTALE		
		€ 12.450,00
Residuo di cassa 22/02/2025		€ 217,58
Entrate 2024/2025		€ 12.450,00
Uscite 2024/2025		-€ 12.450,00
Residuo di cassa previsto 14/11/2025		€ 217,58

ANNO 2024/2025		CONDOMINIO "SAN CARLO" Via Dante Alighieri 39 - 29014 Castell'Arquato (PC) - C.F.:90013600334											
BILANCIO PREVENTIVO			MILLESIMI	SPESE GENERALI PROPRIETA'	MILLESIMI SCALA A	SPESE SCALA A	MILLESIMI SCALA B	SPESE SCALA B	MILLESIMI ASCENSORE A	SPESE ASCENSORE SCALA A	MILLESIMI ASCENSORE B	SPESE ASCENSORE SCALA B	TOTALE
			n	€	n	€	n	€	n	€	n	€	€
SCALA A	1A	"proprietario"	46,19	181,99 €	117,96								181,99 €
		"inquilino"				244,18 €							244,18 €
	2	"proprietario"	44,41	174,98 €	99,15				110,19	385,67 €			560,64 €
		"inquilino"				205,24 €							205,24 €
	3	"proprietario"	86,37	340,30 €	166,25	344,14 €			217,38	760,83 €			1.445,27 €
	4	"Proprietario"	91,98	362,40 €	201,12	416,32 €			279,83	979,41 €			1.758,12 €
	5	"proprietario"	48,62	191,56 €									191,56 €
	1B	"proprietario"	53,16	209,45 €									209,45 €
SCALA B	6	"proprietario"	139,83	550,93 €	213,64	442,23 €	376,71	244,86 €	106,14	371,49 €	265,13	535,56 €	2.145,08 €
	7	"proprietario"	50,47	198,85 €	103,25	213,73 €			38,31	134,09 €	95,69	193,29 €	739,96 €
	8	"proprietario"	43,81	172,61 €	98,63	204,16 €			109,46	383,11 €			759,89 €
	9	"proprietario"	182,71	719,88 €			285,97	185,88 €	138,69	485,42 €	346,43	699,79 €	2.090,96 €
	10	"proprietario"	35,82	141,13 €			112,85	73,35 €					214,48 €
	11	"proprietario"	70,60	278,16 €			224,47	145,91 €			292,75	591,36 €	1.015,42 €
	12	"proprietario"	106,03	417,76 €									417,76 €
				3.940,00 €		2.070,00 €		650,00 €		3.500,00 €		2.020,00 €	12.180,00 €
				1000,00	3.940,00 €	1000,00	2.070,00 €	1000,00	650,00 €	1000,00	3.500,00 €	1000,00	2.020,00 €

		TOTALE PARZIALE	RIPORTO ANNO PRECEDENTE	ACQUISTO CASSETTE POSTALI	RIMBORSO ASSICURATIVO	TOTALE	RATA 1	RATA 2	RATA 3	RATA 4
							15/03/2025	15/05/2025	15/07/2025	15/09/2025
1A + 1B		391,44 €	21,53 €	45,00 €		457,97 €	114,49 €	114,49 €	114,49 €	114,49 €
2	I	244,18 €	2.015,33 €	- €		2.259,51 €	564,88 €	564,88 €	564,88 €	564,88 €
		560,64 €	269,26 €	22,50 €		852,40 €	213,10 €	213,10 €	213,10 €	213,10 €
		205,24 €	- 4,44 €	- €		200,80 €	50,20 €	50,20 €	50,20 €	50,20 €
3	F	1.445,27 €	497,95 €	22,50 €		1.965,72 €	491,43 €	491,43 €	491,43 €	491,43 €
4		1.758,12 €	585,49 €	22,50 €		2.366,12 €	591,53 €	591,53 €	591,53 €	591,53 €
5	F	191,56 €	9,95 €	- €		201,52 €	50,38 €	50,38 €	50,38 €	50,38 €
6		2.145,08 €	3.922,59 €	22,50 €		6.090,17 €	1.522,54 €	1.522,54 €	1.522,54 €	1.522,54 €
7 + 9		2.830,92 €	463,20 €	45,00 €	- 750,00 €	2.589,12 €	647,28 €	647,28 €	647,28 €	647,28 €
8 + 12		1.177,64 €	301,10 €	45,00 €		1.523,74 €	380,94 €	380,94 €	380,94 €	380,94 €
10	I	214,48 €	198,20 €	22,50 €		435,18 €	108,80 €	108,80 €	108,80 €	108,80 €
11		1.015,42 €	1.020,21 €	22,50 €		2.058,13 €	514,53 €	514,53 €	514,53 €	514,53 €

VERSAMENTI A MEZZO BONIFICO BANCARIO CONTO CORRENTE INTESATATO A CONDOMINIO S

Allegato 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

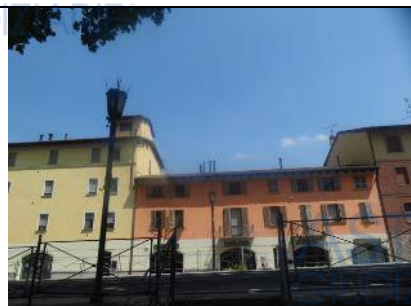
VERSIONE PRIVACY

Tribunale di Piacenza-

Esecuzione Immobiliare n.° **18/2025**

RELAZIONE DI PERIZIA
ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ALLEGATI



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada



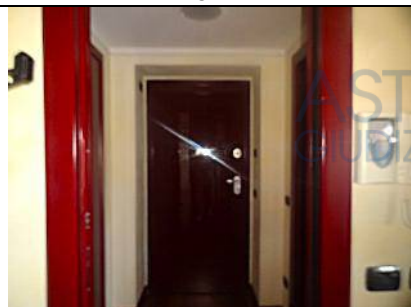
Vista da strada, Ingresso civ. 37



Vista da strada, Ingresso civ 41



Vista da corte interna



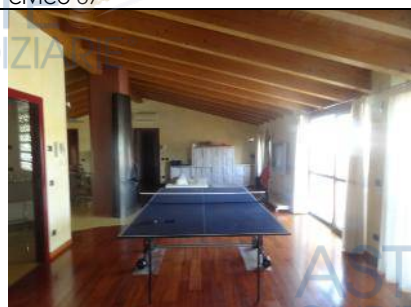
Ingresso abitazione dal corpo scale civico 37



Ingresso abitazione dal corpo scale civico 41



Soggiorno



Soggiorno



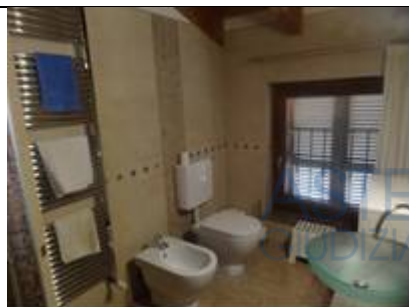
Cucina



Cucina



Bagno 1 di 3



Bagno 2 di 3



Bagno 3 di 3

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdeb2988

VERSIONE PRIVACY

Tribunale di Piacenza-

Esecuzione Immobiliare n.° **18/2025**

RELAZIONE DI PERIZIA
ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ALLEGATI



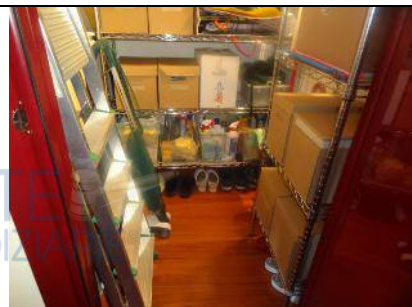
Camera 1 di 3



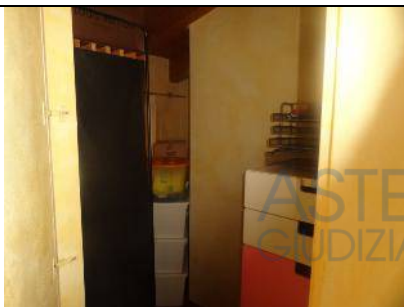
Camera 2 di 3



Camera 3 di 3



Rip 1 di 3



Rip 2 di 3



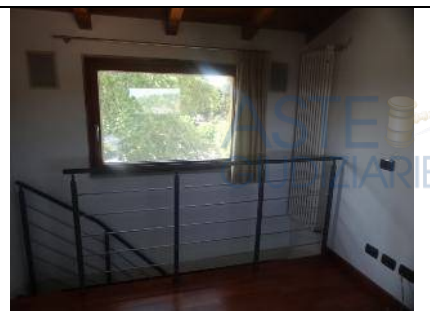
Dis



Dis locale tecnico



Scala collegamento interna per
accesso al locale tecnico



Locale tecnico Piano 4°



Terrazzo



Terrazzo



Locale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA01323910339

ASTE
GIUDIZIARIE®

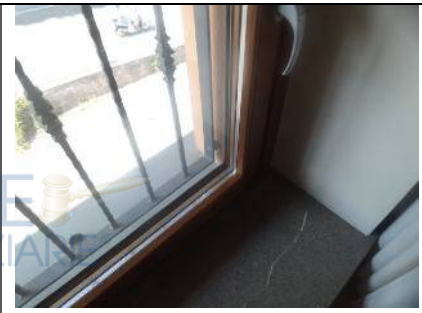
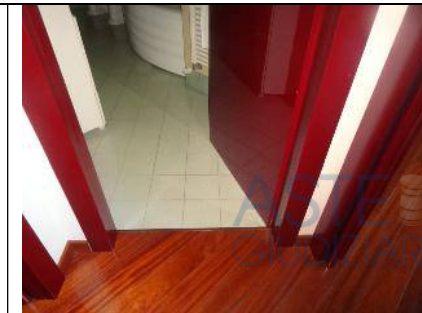
ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdeb2988



Tribunale di Piacenza- Esecuzione Immobiliare n.° 18/2025	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE
	ALLEGATI

		
Finiture/dotazione impianti abitazione	Finiture/dotazione impianti abitazione	Finiture/dotazione impianti abitazione
		
Finiture/dotazione impianti abitazione	Finiture/dotazione impianti abitazione	Finiture/dotazione impianti abitazione
		
Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio