



**TRIBUNALE CIVILE  
DI PIACENZA**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: 30/2024



Promossa da:

\_\_\_\_\_

Nei confronti di:

\_\_\_\_\_

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI**

**CONSULENTE TECNICO D'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.JVA 01323910339

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011c0db2988

**Premessa**

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data 20 agosto 2024 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° 30/2024

Promossa da

Nei confronti dei Sig.ri:

In data 26 agosto 2024 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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto: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., (udienza del 22 gennaio 2025)

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 Piacenza (PC);

### ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 24 SETTEMBRE 2024 alle 10.40 effettuava il sopralluogo dei beni posti nel **COMUNE DI PIACENZA (PC) VIA AMILCARE PONCHIELLI N. 13** alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza,

Dott.ssa Lucia Chiarenza e del esecutato, Sig.

### 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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@arahlworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@arahlworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

## LOTTO UNICO

Autorimessa in **Piacenza** (PC) Via Ponchielli, 13



Oggetto di valutazione e di pignoramento e' n. 1 unità immobiliari e più precisamente:

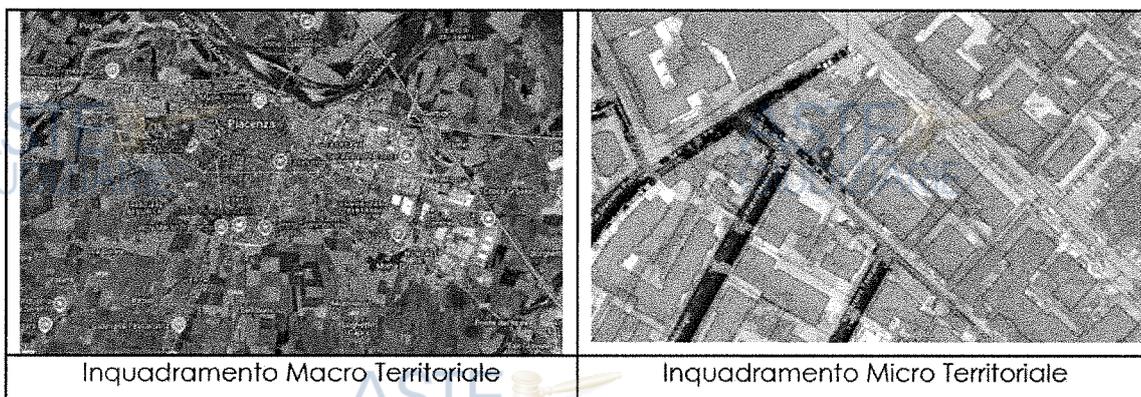
- (C.F. al Foglio 49, particella 4212, sub 14) un ampio vano ad uso autorimessa posto al piano interrato

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

➤ **1.1 Identificazione e descrizione**

Oggetto di valutazione e di pignoramento è la quota di 1/1 della piena proprietà, di un ampio vano ad uso autorimessa posto al piano interrato facente parte di un fabbricato sito in Via Ponchielli n. 13 (accesso carraio) e n. 15 (accesso pedonale) nel comune di Piacenza (PC)

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 45.047192, 9.674081).



Inquadramento Macro Territoriale

Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale

➤ **1.2 Dati catastali**

Quanto sopra è censito nel Comune di Piacenza (PC) al Catasto Fabbricati, come segue:

**a) vano ad uso autorimessa**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	49	4212	14	1		C/6	6	107 m <sup>2</sup>	Totale: 112 m <sup>2</sup>	<b>635,05</b>	

Indirizzo **VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 13 Piano S1**

Allegato 2: Visura catastale

➤ **1.3 Confini**

Da nord e in senso orario e circondario (come da elaborato planimetrico) con autorimessa sub 15, autorimessa sub. 16, autorimessa sub. 17, autorimessa sub. 18, corsello carraio condominiale sub. 2 e corpo scala condominiale sub. 1.

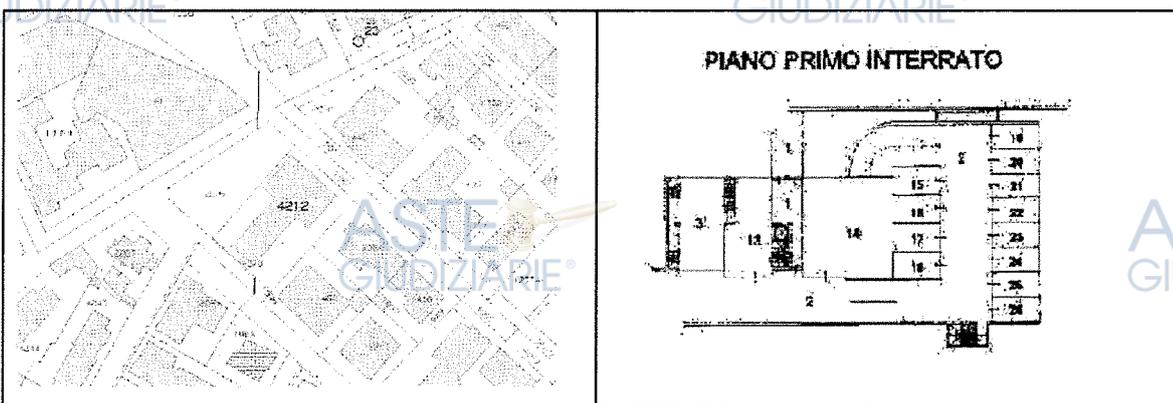
➤ **1.4 Accessi**

Il bene costituisce parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Residenza Idis" posto in comune di Piacenza e avente accesso carraio da Via Ponchielli n. 13

**Architetto Fabrizio Madini**

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31C535P - P.JVA 01323910339

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011ctdb2988



➤ Allegato 3: Estratto di mappa ed elaborato planimetrico

**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.

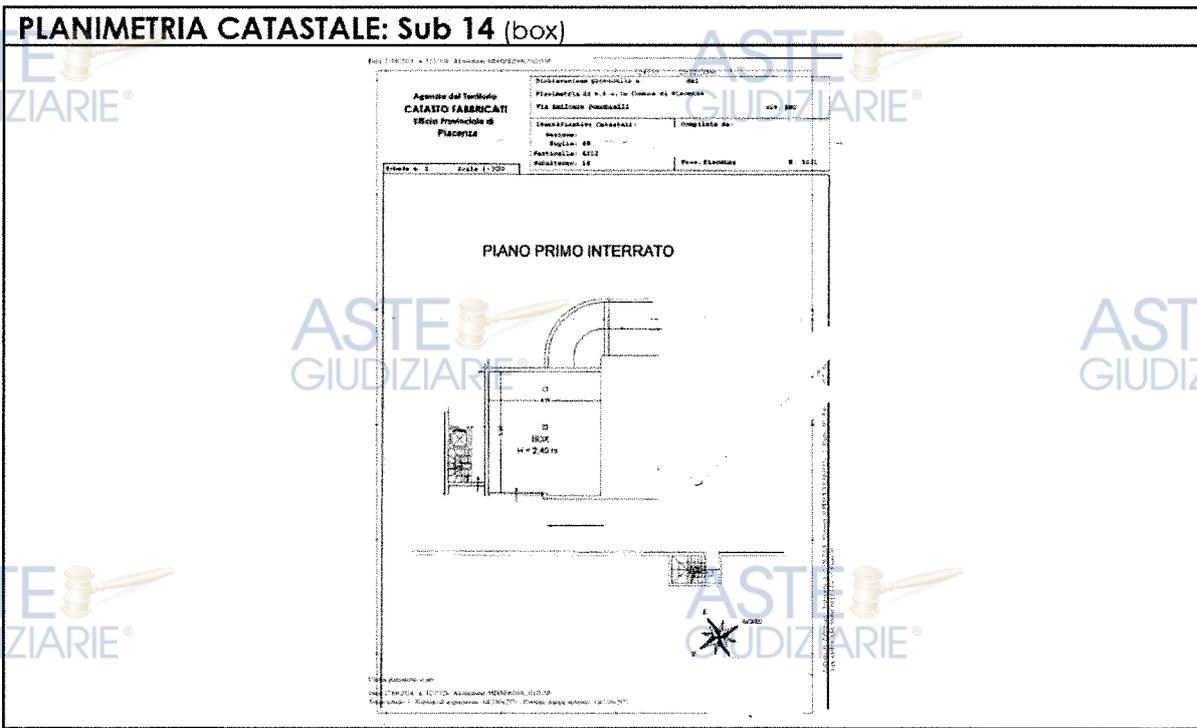
Oggetto di valutazione e di pignoramento è un:

- Ampio vano ad uso autorimessa posto al piano interrato. Il bene risulta accessibile dal corsello carraio condominiale scoperto.

Internamente l'autorimessa è così rifinita: pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento armato liscio a vista, portone basculante in lamiera automatizzata, ed è dotato di impianto elettrico.

Il grado delle finiture **interne** sono dell'epoca di costruzione e risultano essere in:

- **Buone condizioni di conservazione e di manutenzione.**



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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.JVA 01323910339

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63567a7196119326a4e890011c0b2988

Il bene costituisce parte di un fabbricato condominiale, libero su quattro lati, composto da locale commerciale (avente accesso da via Emmanueli) e da abitazioni disposte sui quattro piani fuori terra oltre a cantine, box e un magazzino distribuiti nei due piani interrati.

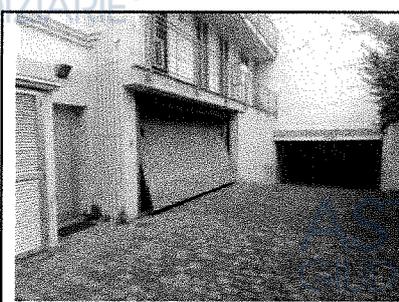
Il fabbricato in cui è inserito il bene in oggetto è stato edificato nel 2005 con una tecnologia costruttiva tipica dell'epoca di costruzione, ovvero con struttura in c.a., murature portanti in mattoni pieni, solai in latero cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate

Il condominio è dotato di un corpo scale interno con ascensore che serve tutti i piani, il corsello condominiale e pavimento con blocchi in cls, il portone condominiale carraio è automatizzato. L' area condominiale risulta recintata.

Il grado delle **finite condominiali** sono dell'epoca di costruzione e risultano essere in:

- **Buone condizioni di conservazione e di manutenzione.**

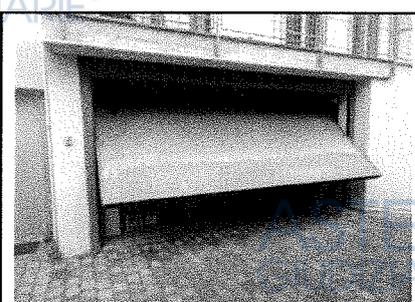




Esterno box, vista da corsello carraio condominiale



Esterno box, vista da corsello carraio condominiale



Esterno box, vista da corsello carraio condominiale



Interno box



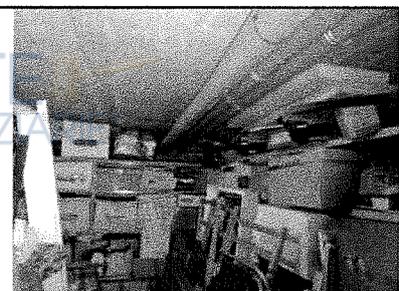
Interno box



Interno box



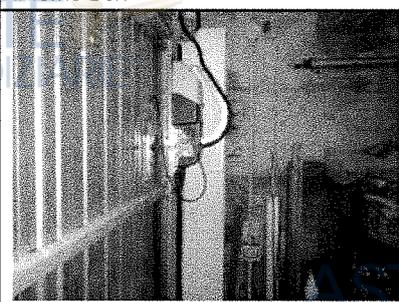
Interno box



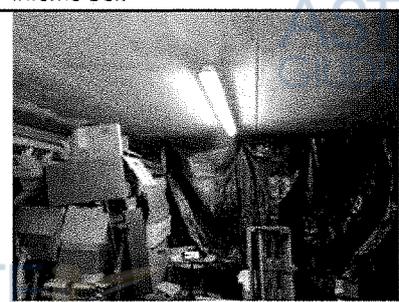
Interno box



Interno box



Finiture: Portone automatizzato



Finiture: Impianto elettrico



Finiture: Pavimentazione in battuto di cemento

I beni costituiscono parte di un fabbricato sito in Via Ponchielli n. 13-15, ubicato nella zona semicentrale a sud ovest rispetto il centro cittadino (dal quale dista 2,2 km circa) in un contesto di edilizia residenziale, ottimamente dotato di servizi al cittadino (pubblici e privati), risulta ben collegato dalla rete viaria, dai mezzi di trasporto pubblico e con una sufficiente presenza di parcheggi.

Architetto Fabrizio Madini

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e6900110db2988

Piacenza è un comune di 103 345 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna. Il territorio comunale ha una superficie di 118,46 km<sup>2</sup>, con una densità di popolazione pari a 873,40 abitanti per km<sup>2</sup> circa. Il suo territorio si estende nella parte centrosettentrionale della provincia, a confine con la Lombardia. Attraversata dalle strade statali n. 10 Padana Inferiore, n. 9 via Emilia, n. 45 di Val Trebbia e n. 654 di Val Nure, può essere facilmente raggiunta anche mediante le autostrade A1 Milano-Napoli, tramite il casello di Piacenza Sud, e A21 Torino-Brescia, tramite il casello di Piacenza Ovest.

Si segnala che:

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

**- TABELLA CONSISTENZE E CRITERIO DI MISURAZIONE.**

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, **la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.**

Le consistenze riportate sono desunte dalle planimetrie catastali in possesso verificata in loco con misurazioni a campione eseguite con disto-laser

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 parametrata (mq)
A	FG 49 MAPP 4212 SUB 14	BOX	S1	112,40	1,00	112,40
<b>TOT SUP COMMERCIALE</b>						<b>112,40</b>

**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.

La proprietà al momento del sopralluogo risultava essere utilizzato dall' esecutato e dalla sua famiglia.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G-S35P - P.IVA 01323910339

**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.**

Si è potuto verificare che il fabbricato ove è posto in bene è stato realizzato/modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

P.d.C. n. 396/2004 pratica n. 943/2004 del 03/09/2004

D.I.A. del prof. n. 1970/2006 del 06/12/2006 (D.I.A. in variante in corso d'opera non essenziale)

D.I.A. prof. n. 11666/2007 del 23/07/2007 (D.I.A. in variante in corso d'opera non essenziale)

D.I.A. prof. n. 1333/2007 del 30/08/2006 (D.I.A. opere di manutenzione straordinaria per opere di completamento)

D.I.A. prof. n. 1662/2007 del 14/09/2007 (D.I.A. non essenziale, in variante alla precedente D.I.A. n. 1333/2007)

D.I.A. prof. n. 1819/2007 del 20/12/2007 ((D.I.A. non essenziale, anch'essa in variante alla precedente D.I.A. n. 1333/2007)

D.I.A. prof. n. 0610/2008 del 21/05/2008 (D.I.A. non essenziale, in variante alle precedenti D.I.A. n. 1333/2007 e n. 1662/2007)

Cercato di agibilità del 01/02/2007 n. 0007961

Inizio lavori del 17/02/2005

Comunicazione di fine lavori parziale, relativo ai beni di cui ai subb. 4, 5, 7, 9, 10, 11 e da 1 sub. 13 al sub. 40 (ambo compresi) è stato presentato al Comune di Piacenza in data 15/12/2006

(Prof. Generale n. 0082850 del 19 dicembre 2006)

Certificato di agibilità parziale, relativo ai beni di cui ai subb. 4, 5, 7, 9, 10, 11 e dal sub. 13 al sub. 40 (ambo compresi) è stato rilasciato dal Comune di Piacenza in data 1° febbraio 2007, prof. gen. n. 0007961;

Allegato 5: Documentazione edilizia

#### Certificato di destinazione urbanistica

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risultano essere unità immobiliari urbane avente area di pertinenza (in comune con le restanti unità che compongono il condominio) di superficie inferiore a mq. 5.000, non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), in quanto non necessario nel caso in esame.

Architetto Fabrizio Madini

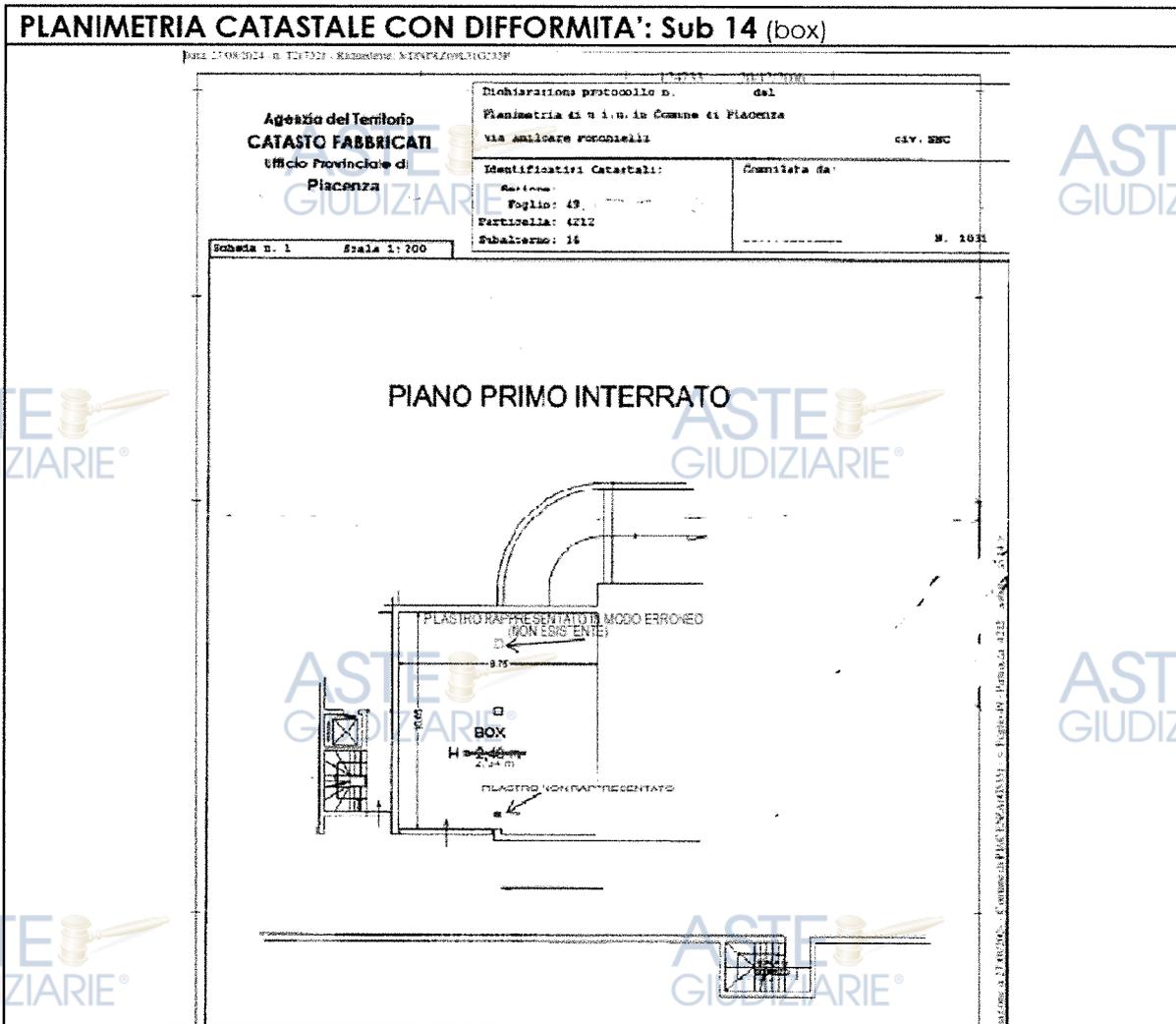
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P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

**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) si sono riscontrate le seguenti lievi difformità:

- Errata rappresentazione grafica di due pilastri (il primo non esistente e il secondo non rappresentato)
- L'altezza interna e di 2.34 mt (invece di 2.40 mt).

**PLANIMETRIA CATASTALE CON DIFFORMITA': Sub 14 (box)**



Allegato 6: Planimetrie catastali con difformità

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011c0b2988

Si quantificano in Euro 600,00 i costi di aggiornamento catastale (DOCFA + TRIBUTI CATASTALI) oltre a Iva e cassa professionista.

Si segnala inoltre che il condominio si sta dotando di CPI (è stato affidato ad un tecnico l'incarico di redigerlo).

Sentito l'amministratore condominiale si quantificano in Euro 150,00 i costi in capo al bene oggetto della presente.

Allegato 7: Documentazione attestante spese condominiali

Detti costi saranno decurtati dal valore di perizia (vedi voci detrazioni della 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.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'amministratore del condominio, studio , è emerso che

"Al momento, il debito consolidato al 31/12/2024 è di € 1.271,91."

Tale somma resterà a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. ed è comunque stata detratta dall'importo di perizia

Allegato 7: Documentazione attestante spese condominiali

**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):

Architetto Fabrizio Madini

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

### 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 dai valore di mercato con beni ad esso similari, 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 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

Vista la tipologia, l'ubicazione, il contesto dei beni in oggetto oltre al loro stato conservativo e il livello delle finiture si prevede una strategia commerciale di vendita in un **LOTTO UNICO**

### ➤ CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, CON SPECIFICA DI QUELLA COMMERCIALE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

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.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G-535P - P.JVA 01323910339

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.

➤ RICERCA DEL VALORE PER METRO QUADRO

Sono state assunte informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall' Agenzia del Territorio e da osservatori del mercato immobiliare locale, da operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato.

**Dettagli Via Amicare Ponchielli 1...**

Immobile  
Catasto  
CMI  
Comune  
Sezione  
Cens. carta  
Posizione  
Street view  
Icona  
Condividi

**Valori OMI 2024/1**

Comune: PIACENZA  
Zona OMI: C2/Semcentrale:STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq e mese)		
Saggio annuo (i-RIP)			
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.500
Abitazioni civili	Ottimo	1.600	2.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	1.200
Basi	Normale	950	1.300
Centri commerciali	Normale	2.050	3.000
Laboratori	Normale	700	1.000
Neopoli	Normale	950	1.300
Posto auto coperto	Normale	500	700
Uffici	Normale	1.000	1.800
Vile e vilini	Normale	1.150	1.700
Vile e vilini	Ottimo	1.800	2.700

**NELLO SPECIFICO I VALORI UNITARI UTILIZZATI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE HANNO TENUTO CONTO:**

- Dell'ubicazione e del contesto;
- Dello stato manutentivo e conservativo;
- La Stima è a libero Mercato
- Sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni (se presenti).
- Dell'ampia superficie sviluppata.

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra riportate, si attribuisce un valore unitario pari a:

**700,00 €/mq di superficie parametrate.**

**Il valore di stima è riferito a corpo e non a misura ed in lotto unico**

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.° 30/2024

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
GIUDIZIALE

PERIZIA: Pagina 16 di 18

TABELLA VALUTAZIONE

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
A	Foglio: 49 Particella: 4212 Sub.: 14	BOX	S1	112,40	1,00	112,40	700,00 €	78.680,00 €
<b>SUP TOTALE</b>				<b>112,40</b>	<b>SUP COMM</b>	<b>112,40</b>	<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 78.680,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)</b>	<b>€ 78.680,00</b>
---	--------------------

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	€ 600,00	-€ 600,00
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	0	€ -
5) per le eventuali spese condominiali insolute (SPSE INSOLUTE+ COSTO QUOTA CPI) =(E 1271,91+ E 150)	SI	-€ 1.421,91	-€ 1.421,91
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	10%	-€ 7.868,00

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO)</b>	<b>€ 68.790,09</b>
--	--------------------

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI - A CORPO DELLA QUOTA INTERA - (arrotondata per ECCESSO)</b>	<b>€ 69,000,00 (Euro SESSANTA NOVE mila)</b>
--	--

**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, visionato lo stato di conservazione degli immobili, non risulta compromessa la stabilità statica delle strutture tale da precludere la funzionalità esterna ed interna, pertanto **non si rendono** necessarie opere di carattere d'urgenza.

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@archilworldpec.it  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.JVA 01323910339

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011c0db2388

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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto della presente sono amministrati dallo

con sede

telefono

Allegato 7: Documentazione attestante spese condominiali

**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: Planimetria catastale

Allegato 8: 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 ad:

- Inviare alle parti (e/o ai propri legali) e al custode giudiziario il presente elaborato peritale completo di allegati, tramite posta elettronica certificata.
- Inviare al delegato delle operazioni di vendita una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili tramite posta elettronica certificata.
- Depositare presente elaborato peritale completo di allegati, nel fascicolo telematico della presente procedura.
- Redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicata nell'art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta dividendo le medesime tra: soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Il tutto come da allegato: ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI PERITO STIMATORE ex DM 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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

**CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI**

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di certificazione UNI 11558 IMQ livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 02 GENNAIO 2025

L'esperto  
ARCHITETTO  
Fabrizio Madini

**Elenco allegati alla perizia**

- Allegato 1: Inquadramento territoriale;
- Allegato 2: Visura catastale;
- Allegato 3: Estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- Allegato 4: Planimetria catastale;
- Allegato 5: Documentazione edilizia;
- Allegato 6: Planimetria catastale con difformità;
- Allegato 7: Documentazione attestante spese condominiali;
- 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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiwaorapec.it](mailto:fabrizio.madini@archiwaorapec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G-535P - P.IVA 01323910339

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 63567a7196119326a4e690011cdb2988