



**TRIBUNALE CIVILE  
DI PIACENZA**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: 82/2024



Promossa da:

Nei confronti dei Sig.ri:

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

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
ARCHITETTO FABRIZIO MADINI

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 63567a7196119326a4e690011c0b2988



**Premessa**

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data 06 NOVEMBRE 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° 82/2024

Promossa da:

Nei confronti dei Sig.ri:

In data 06 NOVEMBRE 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

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@archiwinofrpaec.it](mailto:fabrizio.madini@archiwinofrpaec.it)  
C.I. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7. La valutazione estimativa del **valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:
  1. Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
  2. Per lo stato d'uso e di manutenzione;
  3. Per lo stato di possesso;
  4. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
  5. Per le eventuali spese condominiali insolute;
  6. Per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%- in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. 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 16 APRILE 2025)

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@archivioritocce.it](mailto:fabrizio.madini@archivioritocce.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 Fiorenzuola d'Arda (PC);

**ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 06 DICEMBRE 2024 alle 14.00 effettuava il sopralluogo dei beni posti nel COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC) VIA SAN BONIFACIO N. 2 Alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, dott.ssa LUCIA CHIARENZA e dell'esecutata sig.ra

**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@archivordipec.it](mailto:fabrizio.madini@archivordipec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

**LOTTO UNICO**Beni posti in **Fiorenzuola d'Arda** (PC) Via San Bonifacio n. 2

Oggetto di valutazione e di pignoramento sono n. 2 unità immobiliari e più precisamente:

- (C.F. al Foglio: 39 Mappale: 863 sub: 13) appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) con annesso un vano di **cantina** posto al piano interrato

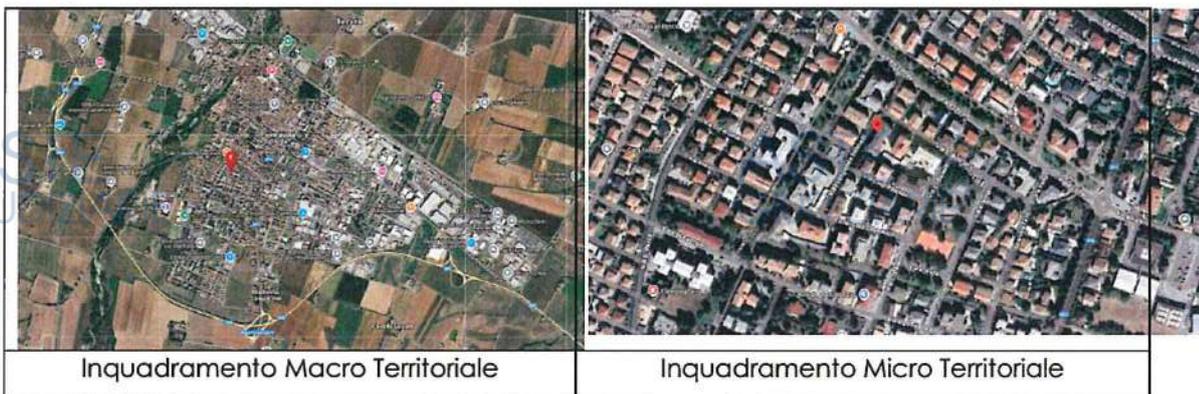
- (C.F. al Foglio: 39 Mappale: 863 sub: 23) vano ad uso **autorimessa** posto al piano interrato

**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**, dei seguenti beni ubicati Via San Bonifacio n. 2

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 44.92309192149924, 9.906354329069474).



Allegato 1: Inquadramento territoriale

➤ **1.2 Dati catastali**

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

**a) Abitazione dotata di cantina**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	39	863	13	2		A/2	5	5,5 VANI	Totale: 89 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte** 88 m <sup>2</sup>	<b>340,86</b>	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1 - 2									

**B) vano ad uso autorimessa**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	39	863	23	2		C/6	5	10 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	<b>49,58</b>	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1									

Allegato 2: Visure catastali

Dette unità costituiscono parte di un fabbricato condominiale che insiste su un'area censita al CT foglio 39 mapp. 863 ente urbano are 10.65.

Architetto Fabrizio Madini

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

➤ **1.3 Confini**

(Come da planimetrie catastali e nord in senso orario)

Dell'appartamento:

Verso area scoperta condominiale (lato Via San Bonifacio), altra u.i., verso cortile condominiale interno, altra u.i. e corpo scale condominiale

Della cantina:

Terrapieno (lato Via San Bonifacio), altra u.i. corridoio condominiale, corpo scale condominiale.

Dell'autorimessa:

Altra u.i., cortile condominiale, altra u.i., corridoio condominiale.

➤ **1.4 Accessi**

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono parte di un complesso condominiale con accesso pedonale da via San Bonifacio n. 2

Si precisa che l'accesso carraio condominiale avviene da via San Bonifacio snc



Accesso pedonale da strada San Bonifacio n. 2



Accesso carraio da San Bonifacio snc

➤ Allegato 3: Estratto di mappa

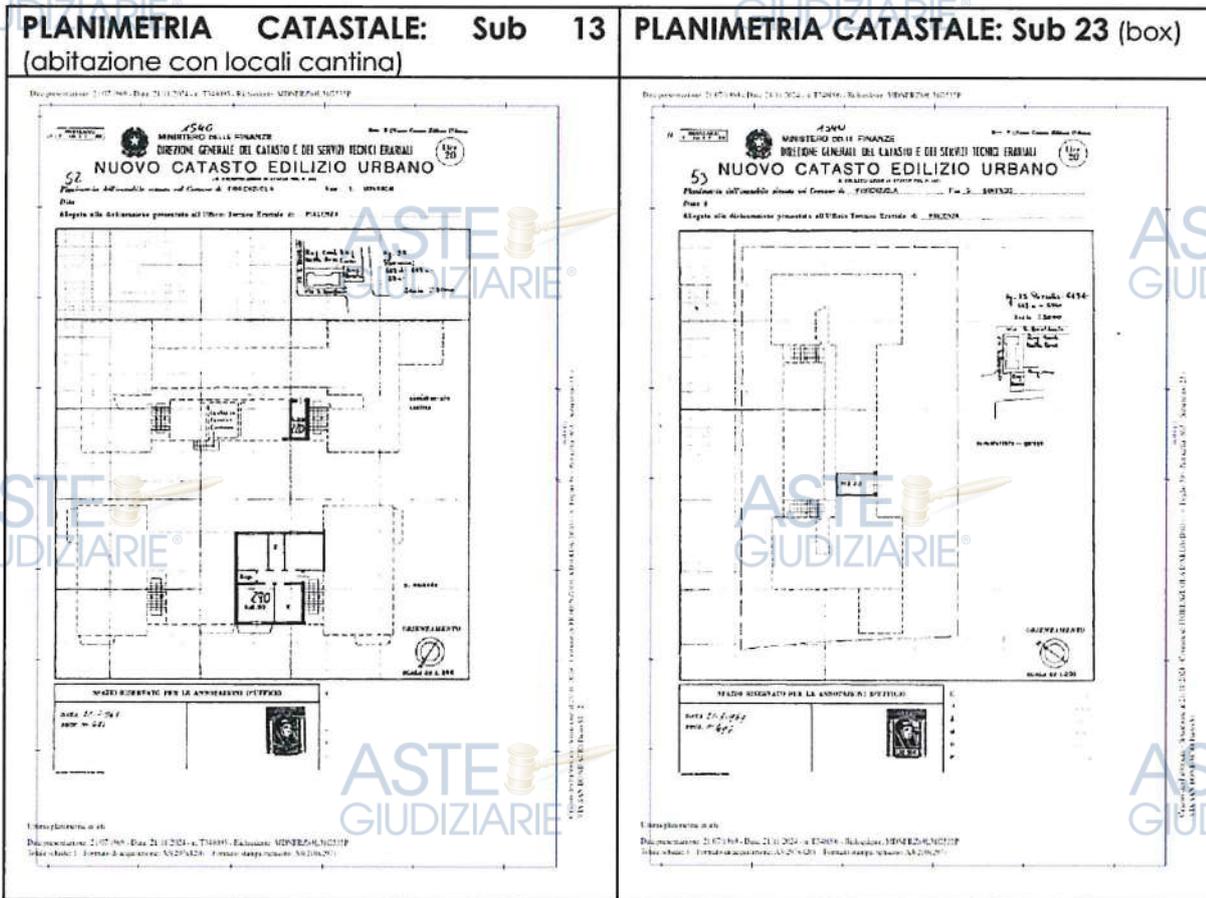
Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworkforce.it](mailto:fabrizio.madini@archiworkforce.it)  
c.i. MDNFRZ69L31G53SP - P.IVA 01323910339

**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 sono:

- a) Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, rip, due camere, balcone, con annesso un vano di cantina al piano interrato (**sub 13**);
- b) Vano ad uso autorimessa sito al piano interrato (**sub 23**).



Allegato 4: Planimetrie catastali

I beni costituiscono parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominic", dotato di due corpi scala, libero su quattro lati e disposto su quattro piani fuori terra oltre ad interrato, composto da abitazioni oltre a box e cantine pertinenziali. I piani sono collegati da corpo scala interno

Architetto Fabrizio Madini

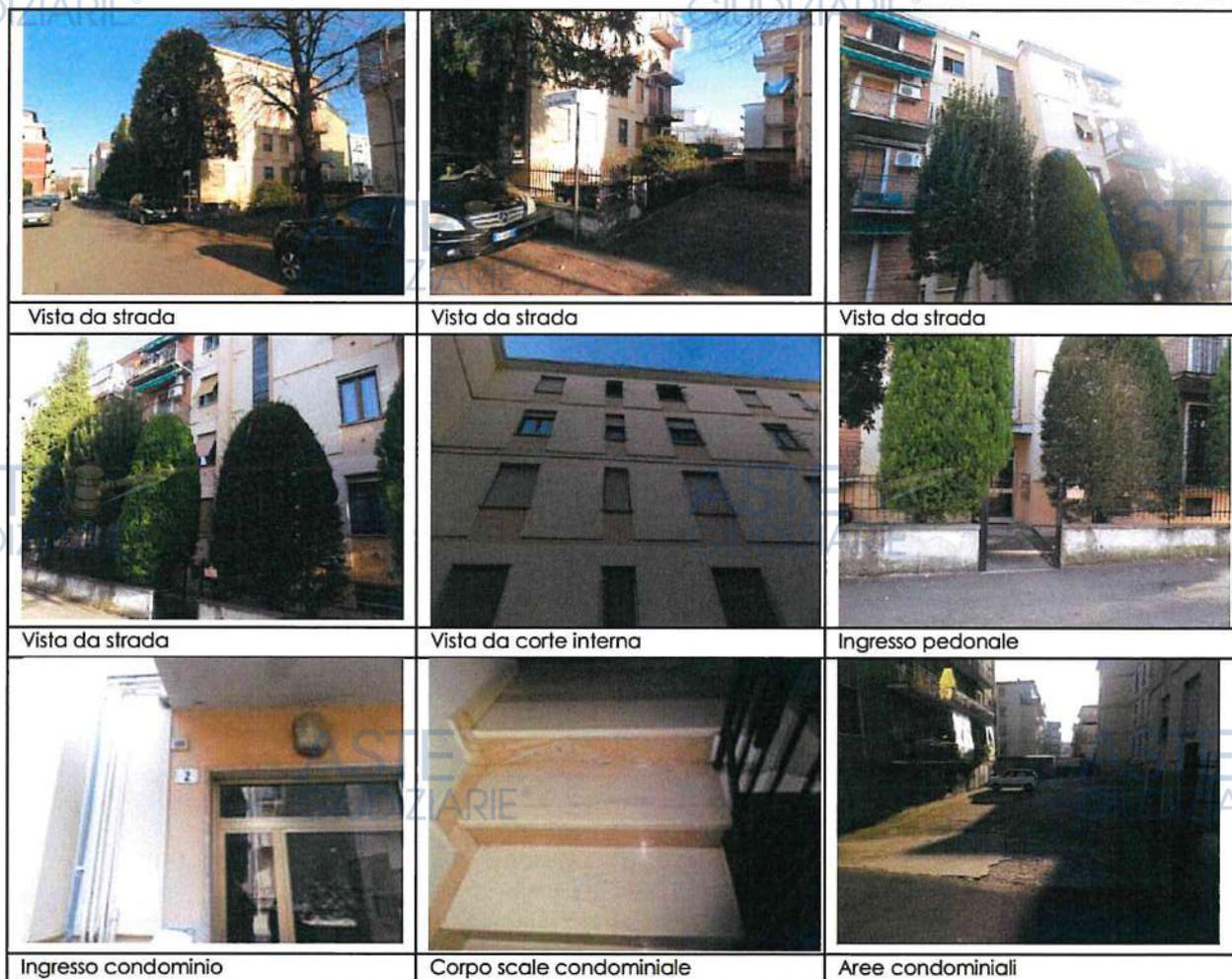
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiwebpiac.it](mailto:fabrizio.madini@archiwebpiac.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G53SP - P.IVA 01323910339

Il fabbricato in cui sono inseriti i beni in oggetto è stato edificato verso la fine degli anni '60 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 con inserti con formelle in laterizio, corpo scala condominiale con gradini ed alzate in marmo, copertura in latero cemento armato a falde inclinate con manto di copertura con tegole in laterizio, pluviali e grondaie in lamiera. La porta di ingresso condominiale è in alluminio. Il condominio è dotato di video citofono e di ascensore, il cortile è pavimentato in parte a verde, ed in parte asfaltato.

L' area condominiale risulta recintata

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

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



Internamente l'abitazione è così rifinita: pavimenti in parquet, tramezzature interne con forati in laterizio e intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in parquet, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno con pannello di vetro, serramenti esterni in legno con vetro camera chiusure esterne con avvolgibili in PVC.

Architetto Fabrizio Madini

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

Balconi con struttura in c.a. con pavimento in gres ceramico, ringhiera in ferro.

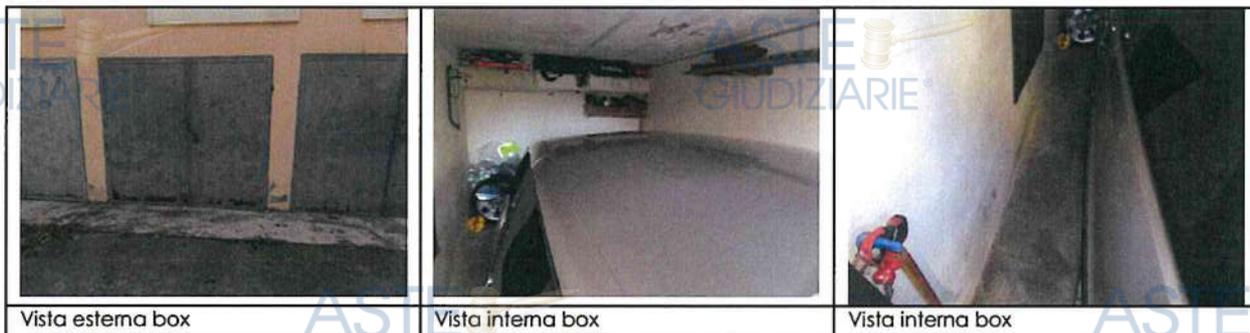
Impianto elettrico e impianto termoidraulico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con distribuzione con termosifoni a parete. L'unità immobiliare è dotata inoltre di impianto di aria condizionata (con unità esterne e split interni)





Internamente la cantina è così rifinita: pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, porta ingresso in legno ed è dotata di impianto elettrico.

Internamente l'autorimessa è così rifinita: pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, portone ad due ante in lamiera, ed è dotato di impianto elettrico.



Il grado delle **finiture interne delle unità** risultano essere in

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

I beni costituiscono parte di fabbricato, denominato "Condominio", sito in Via San Bonifacio n. 2, ubicato nella zona semicentrale a sud rispetto il centro cittadino (dal quale dista 1,10 km circa), in una zona a prevalente destinazione residenziale a media densità, caratterizzata da edifici a 3 / 4 piani fuori terra edificati per lo più durante gli anni '60 e '70. Ottima la dotazione di servizi e infrastrutture al cittadino.

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. MDNFR269L31G53SP - P.IVA 01323910339

Fiorenzuola d'Arda è un comune di 15.057 abitanti della provincia di Piacenza in Emilia-Romagna. Il suo territorio Attraversata dai torrenti Arda e Chiavenna, si estende nella parte centro-orientale della provincia, tra Cortemaggiore, Besenzone, Alseno, Castell'Arquato, Carpaneto Piacentino e Cadeo. Situata a soli 4 km dal proprio casello dell'autostrada A1 Milano-Napoli, è raggiungibile anche con la strada statale n. 9 via Emilia. 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 verifica 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 39 MAPP 863 SUB 13	ABITAZIONE	2	87,00	1,00	87,00
		BALCONE	2	3,20	0,30	0,96
		CANTINA	PS1	8,30	0,25	2,08
B	FG 39 MAPP 863 SUB 26	BOX	PS1	11,00	0,50	5,50

TOT SUP COMMERCIALE

95,54

**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 occupato dell'esecutata sig.ra  
» 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@archiweb.it](mailto:fabrizio.madini@archiweb.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - 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 è stato realizzato/modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 74 rilasciata dal Comune di Fiorenzuola d'Arda in data 23 maggio 1967;
- Inizio lavori di costruzione in data 14 agosto 1967;
- Fine lavori di costruzione in data 23 settembre 1968;

In merito alla Conformità edilizia ed agibilità

- Abitabilità rilasciata in data 13/06/1969 prot. n. 868 rilasciata dal predetto comune.

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.

**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.

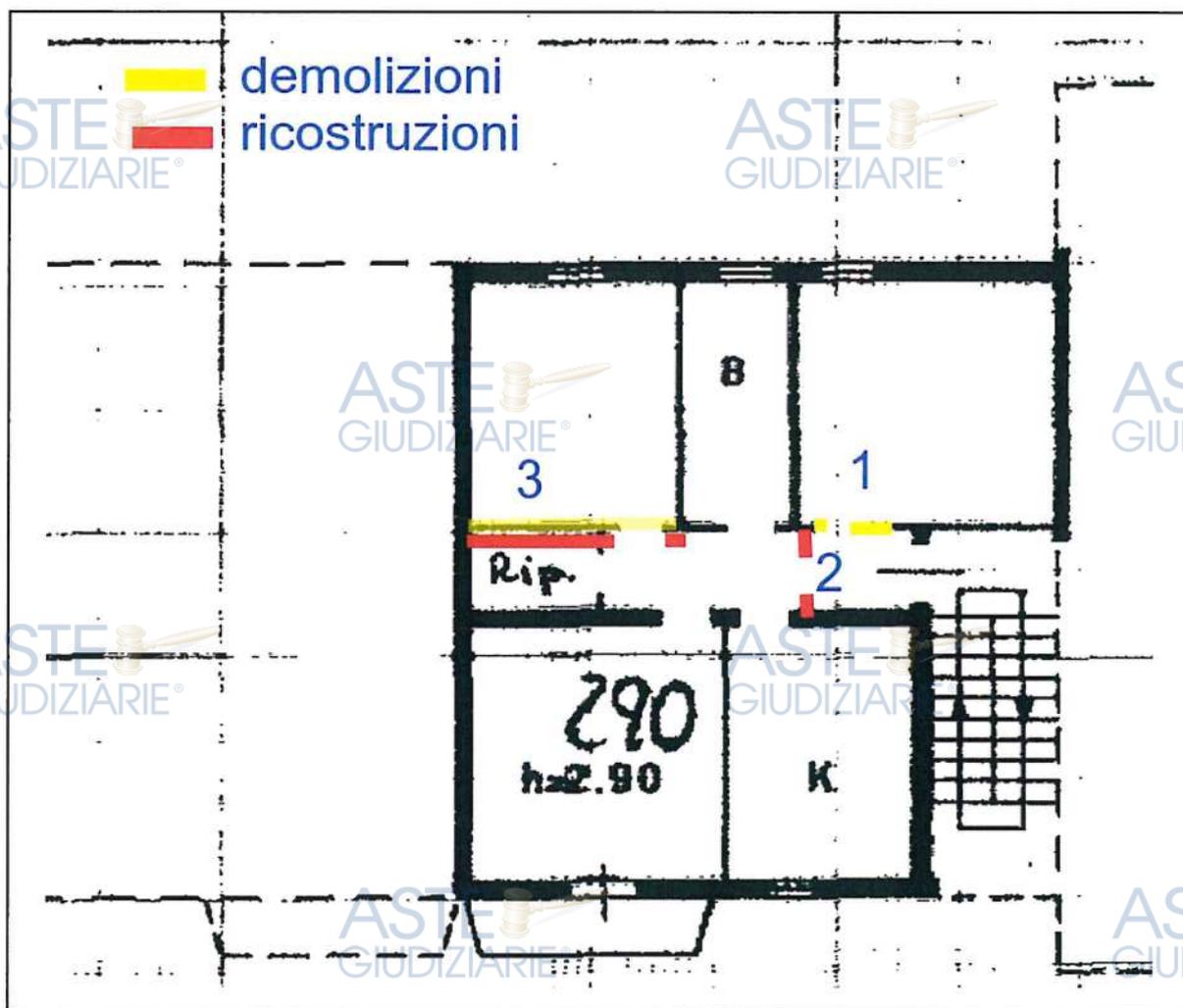
Dalle risultanze del sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita (edilizia e catastale) si è riscontrato che lavori edili (demolizioni e ricostruzioni) hanno modificato la composizione dell'abitazione rispetto a quanto individuato nelle planimetrie catastali e nelle tavole dei titoli edilizi depositati in comune e più precisamente:

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiodimadini.it](mailto:fabriziomadini@studiodimadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@orchivworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@orchivworldpec.it)  
c.f. MDNFR269L31G535P - P.IVA 01323910339

- 1) è stato demolito un tratto di parete tra l'ingresso e il soggiorno
- 2) è stato creato il disimpegno realizzando una parte divisoria con porta tra la zona giorno e la zona notte
- 3) è stata demolita e ricostruita la parete divisoria tra il rip e la camera posta verso il cortile interno allargando quest'ultima discapito del rip

Planimetria con difformità



Per tale difformità si rende necessario eseguire una CILA in sanatoria (aggiornamento edilizio) e la redazione di DOCFA (aggiornamento catastale).

Si quantificano in complessivi € **2.700,00** l'importo dei costi per l'aggiornamento edilizio catastale, comprensivo di sanzioni e bolli, oltre cassa professionista ed IVA di legge.

Detto costo sarà decurtato dal valore della perizia (vedi voci detrazioni della TABELLA DI VALUTAZIONE).

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.I. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

**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 è emerso che il totale delle spese non pagate

"... su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Nel presupposto che la data della perizia cada nell'anno 2025, allora può dirsi che le spese non pagate ammontano attualmente a Euro 1.447,91 (millequattrocentoquarantasette/91); ovvero l'importo di tutte le rate scadute ad oggi che è comprensivo anche del debito maturato alla data di chiusura dell'ultimo rendiconto: € 731,53 (Settecentotrentuno/53). "

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. **(vedi voci detrazioni della TABELLA DI VALUTAZIONE).**

Allegato 6: 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).

### 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

Architetto Fabrizio Madini

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

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 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 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.

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.

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@archivodipecc.it](mailto:fabrizio.madini@archivodipecc.it)  
c.f. MDNFR269L31G535P - P.IVA 01323910339

➤ 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.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	200	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.750
Abitazioni di tipo economica	Normale	700	1.050
Box	Normale	650	900
Capannoni industriali	Normale	450	550
Capannoni tipici	Normale	500	650
Laboratori	Normale	1.000	1.800
Magazzini	Normale	680	920
Negozi	Normale	1.050	1.500
Pavili auto sospesi	Normale	300	520
Uffici	Normale	960	1.200
Vile e vilini	Normale	1.000	1.400
Vile e vilini	Ottimo	1.450	1.850

**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).

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

**1.200,00 €/mq di superficie parametrata.**

**Il valore di stima e 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@studiofadini.it](mailto:fabriziomadini@studiofadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@arcchiwestdpc.it](mailto:fabrizio.madini@arcchiwestdpc.it)  
c.f. MDNFR269L31G535P - P.IVA 01323910339

**TABELLA VALUTAZIONE**

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
A	FG 39 MAPP 863 SUB 13	ABITAZIONE	2	87,00	1,00	87,00	€ 1.200,00	104.400,00 €
		BALCONE	2	3,20	0,30	0,96	€ 1.200,00	1.152,00 €
		CANTINA	PS1	8,30	0,25	2,08	€ 1.200,00	2.490,00 €
B	FG 39 MAPP 863 SUB 26	BOX	PS1	11,00	0,50	5,50	€ 1.200,00	6.600,00 €
<b>SUP TOTALE</b>				<b>109,50</b>	<b>SUP COMM</b>	<b>95,54</b>	<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 114.642,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))</b>	<b>€ 114.642,00</b>
---	---------------------

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	-€ 2.700,00	-€ 2.700,00
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;	SI	-€ 1.447,91	-€ 1.447,91
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%	-€ 11.464,20

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))</b>	<b>€ 99.029,89</b>
--	--------------------

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI A CORPO DELLA QUOTA INTERA - (arrotondata per DIFETTO )</b>	<b>€ 99.000,00 (Euro NOVANTANOVE 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.

**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 dal \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, nel \_\_\_\_\_

**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 7: 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@studiofadini.it](mailto:fabriziomadini@studiofadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiwaolrpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiwaolrpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G335P - P.IVA 0132910339

**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 **22 gennaio 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: Documentazione edilizia;
- Allegato 6: Documentazione attestante spese condominiali;
- Allegato 7: Documentazione fotografica.

Architetto Fabrizio Madini

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegato 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

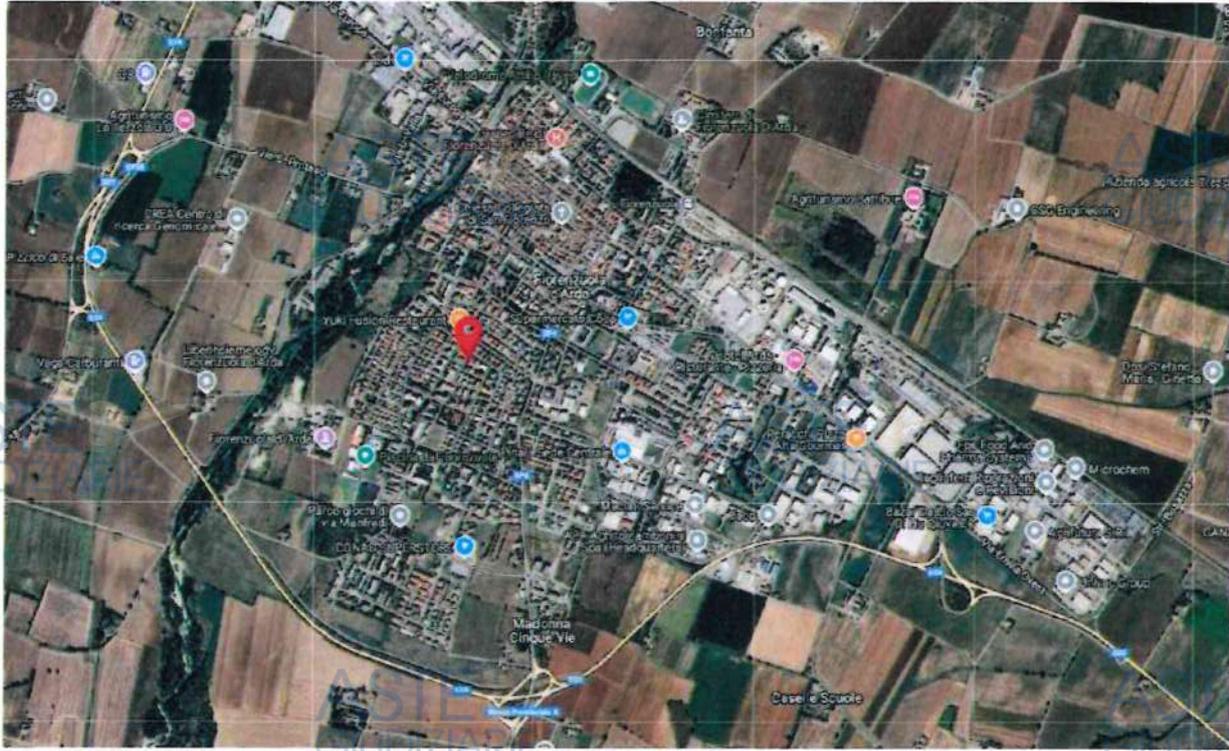
**Architetto Fabrizio Madini**

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

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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MONFR267L31G535P - P.IVA01322910339



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





**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](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.F. MDNFRZ69L31 G535P - P.JVA01323910339



OSCURATA

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Piacenza  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 21/11/2024 Ora: 16.40.31

Segue

Visura n.: T340772 Pag: 1

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PIACENZA Foglio: 39 Particella: 863 Sub.: 13

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2

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		39	863	13	2		A/2	5	5,5 vani	Totale: 89 m² Totale: estuse aree scoperte**: 88 m²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN BONIFACIO Piano S1 - 2										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1983		<b>Mod.</b> 58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		39	863	13	2		A/2	5	5,5 vani		Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN BONIFACIO Piano S1 - 2										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1983		<b>Mod.</b> 58			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 39 - Particella 863

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

OSCURATA

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Piacenza  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 21/11/2024 Ora: 16.40.31 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T340772 Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		39	863	13	2		A/2	5	5,5 vani		Euro 0,62 L. 1.199	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1 - 2										
Notifica						Partita	1983		Mod.58			

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

Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Situazione degli intestati dal 20/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Situazione degli intestati dal 09/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA		Aut	

Situazione degli intestati dal 09/08/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

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

OSCURATA

Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/11/2024 Ora: 16.40.31

Fine

Visura n.: T340772 Pag: 3

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

DATI DERIVANTI DA

88)

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* 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).

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011c0b2988

OSCURATA

agenzia entrate  
Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/11/2024 Ora: 16.41.20

Segue

Visura n.: T341330 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA Foglio: 39 Particella: 863 Sub.: 23

INTESTATI

1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

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		39	863	23	2		C/6	5	10 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1				Partita		1983	Mod.S8			
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		39	863	23	2		C/6	5	10 m <sup>2</sup>		Euro 49,58 L. 96,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1				Partita		1983	Mod.S8			
Notifica												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 39 - Particella 863

OSCURATA

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Piacenza  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 21/11/2024 Ora: 16.41.20 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T341330 Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		39	863	23	2		C/6	5	10 m <sup>2</sup>		Euro 0,05 L. 103	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SAN BONIFACIO Piano S1										
Notifica		Partita		1983		Mod.58						

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

Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Situazione degli intestati dal 20/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Situazione degli intestati dal 09/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Situaz

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			



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



OSCURATA



Data: 21/11/2024 Ora: 16.41.20

Fine

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024

Visura n.: T341330 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	
-------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



 Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011ed2986



OSCURATA

Tribunale di Piacenza-  
Esecuzione Immobiliare n.° 82/2024

RELAZIONE DI PERIZIA  
ESTIMATIVA GIUDIZIALE  
ALLEGATI

**Allegato 6**

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE SPESE  
CONDOMINIALI**

**Architetto Fabrizio Madini**  
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganorì, 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.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 Serialif: 63587a7196119326a4e890011c0b2988

**Condominio**

Via San Bonifacio 2/4  
FIORENZUOLA D'ARDA

Fiorenzuola d'Arda 13-01-2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Egr. Sig.  
Arch. F. Madini  
Via Viganoni n.12  
29122 PIACENZA (PC)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 82/2024 Tribunale Piacenza. Riscontro al CTU.**

Si riscontrano, con la presente, le domande poste dal C.T.U. operante nella Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto.

1) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione del C \_\_\_\_\_ ;

Allo scopo di poter rispondere senza possibilità di equivoco alla domanda così formulata, si allegano alla presente gli ultimi tre rendiconti condominiali annuali in modo che se ne possano ricavare tutti i dati cercati.

2) su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:

Nessuna spesa straordinaria a carico dei Sigg. \_\_\_\_\_ è stata deliberata.

3) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Nel presupposto che la data della perizia cada nell'anno 2025, allora può dirsi che le spese non pagate ammontano attualmente a Euro 1.447,91 (millequattrocentoquarantasette/91); ovvero l'importo di tutte le rate scadute ad oggi che è comprensivo anche del debito maturato alla data di chiusura dell'ultimo rendiconto: € 731,53 (Settecentotrentuno/53).

4) sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Al momento, nel condominio Astra, non vi sono procedimenti giudiziari pendenti: di nessun tipo.

Si rimane a disposizione per ogni migliore informazione.

Distinti saluti,

Amm.ne Cond. ASTRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®