



**TRIBUNALE CIVILE  
DI PIACENZA**  
**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: 102/2024



Promossa da:



Nei confronti di:



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

ARCHITETTO FABRIZIO MADINI

## Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data **01 aprile 2025** nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare N	<b>102/2024</b>
Promossa da	
Nei confronti di	

In data **02 aprile 2025** lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

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

**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

stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

1. Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
2. Per lo stato d'uso e di manutenzione;
3. Per lo stato di possesso;
4. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
5. Per le eventuali spese condominiali insolute;
6. Per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%- in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

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

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

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

Si precisa che, in data 27/05/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato, su richiesta del CTU, la proroga di 60 giorni del termine per il deposito della perizia estimativa, originariamente fissato per il 10/08/2025, rinviando, se del caso, l'udienza ex art. 569 c.p.c.

**Architetto Fabrizio Madini**

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto: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;
- La verifica dell'esistenza di contratti di locazione, 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 Borgonovo Val Tidone (PC);

## ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il **29 maggio 2025 alle 09.30** effettuava il sopralluogo dei beni posti nel **COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE (PC) LOCALITÀ CASA VERDE, SNC** alla presenza del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, IVG DI PARMA nella persona del Sig. Tinelli Matteo e del sig. XXXXXXXXXX amministratore unico della società esecutata, occupante dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

## 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.

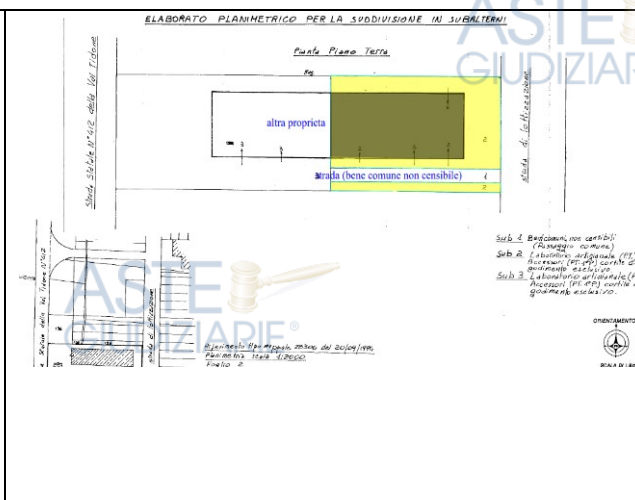
**Architetto Fabrizio Madini**

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



## LOTTO UNICO

Beni posti in **Borgonovo Val Tidone (PC) Località Casa Verde, Snc**



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

### Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, è la **quota di 1/1 della piena proprietà** di una porzione di capannone a destinazione industriale/artigianale, avente forma planimetrica rettangolare e risultante libera su tre lati. Il compendio è articolato in due corpi edilizi distinti sotto il profilo funzionale e costruttivo, così descritti:

- Porzione fronte strada, realizzata tra il 1988 e il 1990, con destinazione a magazzino/deposito, comprensiva di zona espositiva/uffici, servizio igienico, locale archivio/ufficio, locale ripostiglio e vano deposito con finiture al rustico;
- Porzione retrostante, realizzata tra il 1978 e il 1981, con destinazione a uso produttivo/laboratoriale, costituita da un laboratorio artigianale, un locale ad uso ufficio/deposito e un sovrastante solaio non collegato da scala fissa, utilizzato a ripostiglio/dep.

Completa la proprietà un'area scoperta esclusiva, che si sviluppa su tre lati dell'edificio e che funge da area operativa, di manovra e pertinenza. Tale area risulta in parte asfaltata ed in parte inghiaiaata.

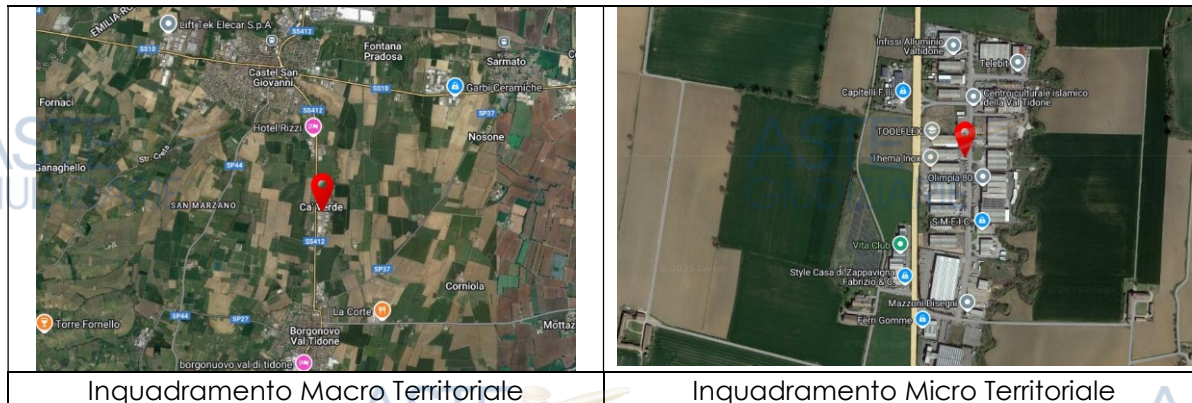
Una porzione dell'area scoperta, sul lato sud, risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo ma esclusa la sosta, a favore dell'unità immobiliare contigua, catastalmente identificata ai mappali 297 subalterno 4 e 380 (graffati).

## Indirizzo ed accesso

La proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), in Località Casa Verde, Snc, ed è agevolmente accessibile mediante la viabilità urbana.

Le coordinate geografiche del bene, rilevate tramite sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: Latitudine: 45.03471520357457 Longitudine: 9.448688999272441

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



Inquadramento Macro Territoriale  
Allegato 1: Inquadramento territoriale

Inquadramento Micro Territoriale

## Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone (PC) come di seguito riportato:

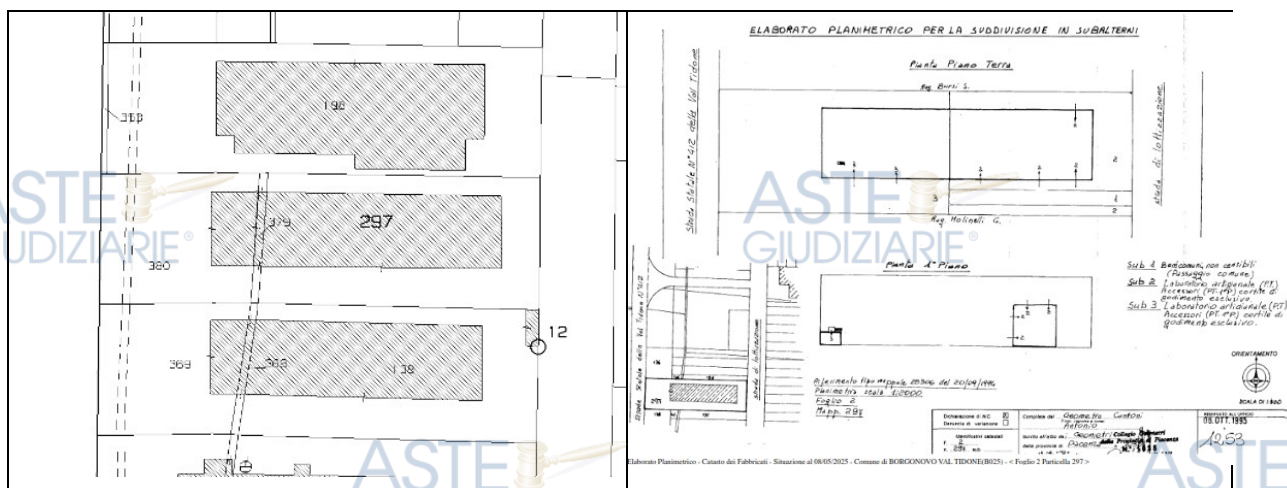
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	2	297	2			D/7				2737,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2015 Pratica n. PC0089209 in atti dal 07/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37631.1/2015)

Indirizzo LOCALITA' CASA VERDE piano: T-1

Allegato 2: Visure catastali

## Confini in circondario

La proprietà in corpo intero confina in circondario con: unità mappale 297 sub. 4, mappale 198, strada di lottizzazione mappale 138 (tutti del foglio 2)



Allegato 3: Estratto di mappa

Allegato 4: Elaborato planimetrico

## Titolarità e Provenienze

I beni sono pervenuti - a [REDACTED] con sede in Castel San Giovanni (PC) c.f. 01340850336 per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di acquisto da [REDACTED] con atto a rogito Notaio Fantigrossi Amedeo in data 5 febbraio 2003 rep. n. 91094/14468, trascritto a Piacenza in data 28/02/2033 ai nn. 3179/2332

## Servitù

COME DA ATTO DI PROVENIENZA [REDACTED] rep. [REDACTED]

.... Il bene in oggetto è gravato dal diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, ma non di sosta, a favore dell'unità immobiliare edificata in aderenza (identificata catastalmente con l'unità censita al mappale 297 sub. 4 - mappale 380 (graffati), per accedere e recedere alla strada di lottizzazione.....

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

### Descrizione del bene

Il cespite in esame è costituito da una porzione di capannone a destinazione industriale/artigianale, avente forma planimetrica rettangolare e risultante libero su tre lati. L'immobile è articolato in due corpi edilizi funzionalmente distinti, realizzati in epoche differenti e destinati a differenti usi.

#### Porzione fronte strada – Magazzino/Deposito

Realizzata tra il 1988 e il 1990, questa porzione è destinata a magazzino e deposito e comprende:

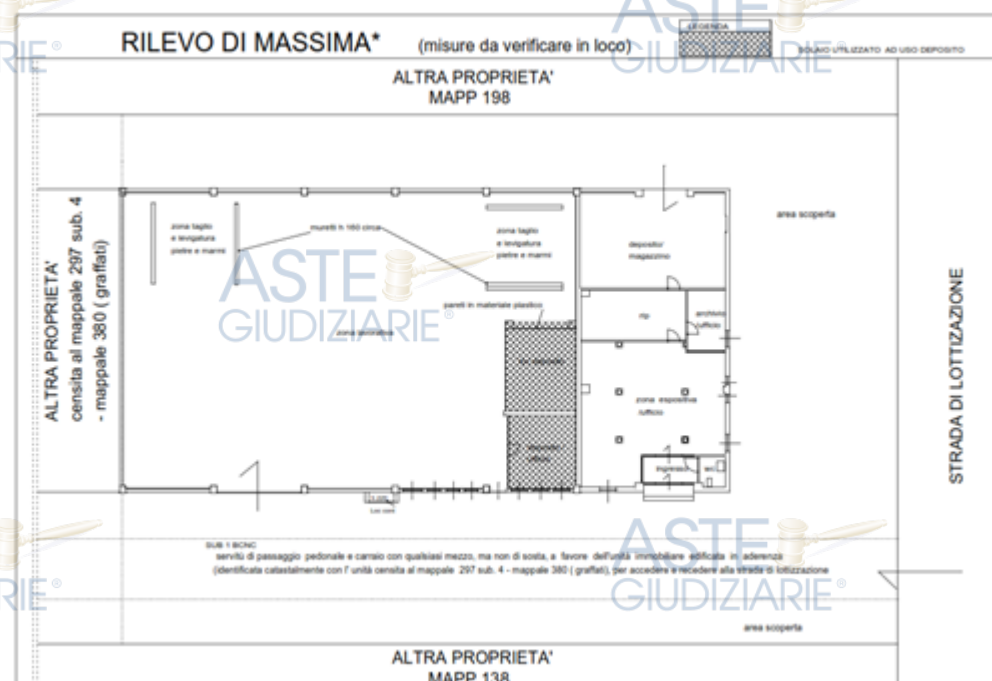
Zona espositiva/uffici, servizio igienico, ufficio/archivio, locale ripostiglio, locale deposito con finiture al rustico.

#### Porzione retrostante – Laboratorio/Produzione

Realizzata tra il 1978 e il 1981, questa sezione del fabbricato è destinata ad attività produttive e comprende:

Ampio laboratorio artigianale, idoneo allo svolgimento di attività produttive o di trasformazione, locale ad uso ufficio/deposito, accessorio all'attività produttiva, solaio sovrastante utilizzato a ripostiglio/dep., accessibile mediante scala removibile o portatile.

#### Rilevo di massima distruzione interna



Allegato 5: Rilievo di massima

**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

Completa la proprietà un'area scoperta ad uso esclusivo, sviluppata su tre lati del fabbricato, destinata a spazi operativi esterni funzionali all'attività produttiva e logistica. Tale area si presenta in parte asfaltata e in parte inghiaiaata, ed è idonea a consentire le manovre di carico/scarico e la movimentazione di merci, anche mediante l'impiego di mezzi pesanti.

Una porzione dell'area esterna, posta sul lato sud del fabbricato, risulta gravata da una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, esclusa la sosta, a favore dell'unità immobiliare adiacente, catastalmente identificata al Foglio 2, mappali 297 subalterno 4 e 380 (graffati).

L'accesso carrabile e pedonale all'intera proprietà avviene attraverso un unico varco d'ingresso condiviso con l'unità dominante.



Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi svolge un'attività di lavorazione e commercio di materiali lapidei e pietre naturali, con impiego dell'immobile quale laboratorio-magazzino e area operativa esterna.



## Strutture, Finiture Interne e Dotazione Impiantistica

### Porzione fronte strada con destinazione a magazzino

La porzione fronte strada presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponamenti esterni in blocchi di cls e una copertura a falde inclinate, anch'essa realizzata in cemento armato, completata da un manto in lastre ondulate di tipo industriale. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.



Gli spazi interni risultano organizzati in ambienti distinti, grazie alla realizzazione di partizioni interne in cartongesso.

L'intera porzione risulta controsoffittata

Le finiture interne sono semplici ma funzionali: i pavimenti sono realizzati in materiali plastici e pietra naturale, le pareti sono intonacate e finteggiate, mentre le porte interne sono in legno tamburato cieche.



**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

		
Interno magazzino, zona rip	Interno magazzino, zona archivio/ufficio	Interno magazzino, zona deposito con finiture al rustico
		
Interno magazzino, zona deposito con finiture al rustico	Interno magazzino, ingresso zona espositiva/uffici	Interno magazzino, servizio igienico

**Dal punto di vista impiantistico**, la porzione è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia.

L'illuminazione interna è garantita da un sistema integrato nel controsoffitto modulare. Nella zona espositiva è presente un mono-split a parete per la climatizzazione estiva, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico dedicato, collocato a servizio del bagno.

I locali sono privi di impianto di riscaldamento

Si evidenzia che la porzione nord del fabbricato, destinata a deposito, si presenta in stato grezzo, priva di pavimentazione, sprovvista di impianti e priva di portone carraio



### Porzione destinata ad uso produttivo

La porzione retrostante del fabbricato, destinata prevalentemente ad uso produttivo e laboratoriale, presenta una struttura portante prefabbricata in cemento armato, con la copertura si sviluppa a doppia pendenza, mediante l'impiego di pannelli prefabbricati, mentre le chiusure verticali sono costituite da pannelli modulari prefabbricati in cemento armato, con finitura esterna in laterizio faccia a vista

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in metallo con vetro semplice, mentre nella parte superiore delle facciate sono presenti fasce finestrate continue in vetro strutturato di tipo industriale, comunemente noto come U-Glass.

L'accesso carraio avviene tramite un ampio portone metallico scorrevole a doppio battente, affacciato sull'area esterna scoperta, idoneo al transito di mezzi e materiali anche di grandi dimensioni.



Le finiture interne variano a seconda degli ambienti:

- Nei locali ad uso laboratorio, la pavimentazione è in calcestruzzo industriale, in alcuni punti deteriorata o soggetta a umidità a causa delle lavorazioni effettuate (presenza di acqua o fanghi); le pareti interne risultano al grezzo strutturale, senza intonaco né tinteggiatura;
- La porzione adibita a ufficio/deposito, presenta invece pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in gres ceramico, serramenti interni in legno e vetro, e infissi esterni in metallo con vetro semplice.

**Dal punto di vista impiantistico**, la porzione è dotata di impianto elettrico a vista, con quadri e linee in canaletta a parete, interruttori e prese industriali. È presente anche un impianto idrico funzionante, destinato all'alimentazione di attrezzature di servizio. L'illuminazione artificiale è garantita da lampade industriali a sospensione, distribuite lungo la copertura.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile escludere con certezza la presenza di materiali contenenti amianto, con particolare riferimento alla copertura, che potrebbe essere costituita da lastre in cemento-amianto (tipo fibrocemento/eternit), comunemente utilizzate nell'edilizia industriale prefabbricata tra gli anni Settanta e Novanta.

A tal proposito si precisa quanto segue:

**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

- Non è stato esibito alcun certificato di bonifica o attestazione di assenza amianto;
- Non è stato possibile accedere in sicurezza alla copertura né effettuare prelievi o analisi dirette.

Pertanto, nella presente stima, il valore unitario di mercato adottato è stato prudenzialmente adeguato.



**Stato di conservazione e manutenzione del bene**

In esito al sopralluogo effettuato, il grado di conservazione e manutenzione della proprietà può essere complessivamente considerato **sufficiente**. Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile, della sua epoca di realizzazione, nonché delle condizioni riscontrate nei vari ambienti. Pur in presenza di alcuni elementi che mostrano segni di usura, vetustà e finiture non omogenee, le condizioni generali risultano comunque compatibili con l'attuale destinazione d'uso del cespite.

## Descrizione del contesto urbano

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), con una popolazione residente pari a circa 8.245 abitanti, localizzato nella porzione occidentale della provincia di Piacenza, in ambito prevalentemente pianeggiante, con transizione verso le aree collinari della bassa Val Tidone, all'interno del bacino geografico compreso tra la pianura Padana e le prime propaggini dell'Appennino ligure.

Il territorio comunale si sviluppa su una superficie catastale pari a 51,22 km<sup>2</sup> e risulta delimitato a est dal corso del torrente Tidone, che rappresenta un elemento fisico e idrografico di riferimento.

L'immobile periziato si trova in posizione esterna rispetto al centro abitato di Borgonovo Val Tidone, a una distanza di circa 2,6 km dallo stesso, in un'area a destinazione produttiva/artigianale, servita da viabilità adeguata all'insediamento di attività industriali e logistiche.

La localizzazione garantisce una buona accessibilità viaria, anche per mezzi pesanti, con adeguata connessione alla rete autostradale nazionale e al sistema della viabilità primaria.

Tale contesto risulta coerente con la destinazione urbanistica e funzionale dell'immobile, inquadrato in ambito produttivo di tipo ordinario, e risulta idoneo all'insediamento di attività artigianali, logistiche o industriali di piccola-media scala

L'immobile dista circa 5 km dal casello autostradale di Castel San Giovanni, sull'Autostrada A21 Torino-Brescia, e circa 23 km dalla città di Piacenza, capoluogo provinciale.

Si segnala che:

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

AD ECCEZIONE DI:

COME DA ATTO DI PROVENINZA

rep. n.

.....si è costituita il diritto reciproco (tra la tra proprietà confinante identificata Catasto Fabbricati del comune di Borgonovo Val Tidone al Foglio 2, Mappale 198, Subalterno 5, e il bene in oggetto) di costruire nuovi corpi di fabbricato a distanza minima di 1,5 (un metro virgola cinque) dal confine tra le rispettive consistenze immobiliari, anche in tempi tra loro diversi, in deroga alle distanze previste dalla attuale normativa vigente, compatibilmente con le volumetrie urbanistiche consentite tempo per tempo vigenti e previo rilascio dei necessari provvedimenti urbanistico / edilizi.....

**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



### Tabella consistenze e criterio di misurazione.

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

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

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

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

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie parametrata (mq)
UNICO	FG 29 MAPP 297 SUB 2	PORZIONE MAGAZZINO	T	131,00	1,10	144,10
		PORZIONE MAGAZZINO CON FINITURE AL RUSTICO	T	66,00	0,90	59,40
		PORZIONE LABORATORIO CON UFFICI	T	591,00	1,00	591,00
		ZONA SOPPALCATA/ SOLAIO	1	50,00	0,10	5,00
		PORZIONE DI AREA SCOPERTA NON GRAVATA DA DIRITTO DI PASSAGGIO	T	795,00	0,10	79,50

**TOT SUP COMMERCIALE**

**879,00**

Allegato 6: Planimetrie catastali

**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

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'esame congiunto della documentazione fornita dall'esecutato, nonché delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 27/06/2025, si rileva quanto segue:

- Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED], in forza di un contratto di locazione commerciale registrato in data **17/01/2025**, identificato con codice contratto [REDACTED] (prot. n. [REDACTED] - 000001 del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate).

**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



identificato con codice contratto [REDACTED] K (prot. n. [REDACTED] - 000001 del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate).

**Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto è successiva alla trascrizione del pignoramento.**

- Il contratto risulta inoltre **risolto** anticipatamente in data **24/02/2025**, come da apposita comunicazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate (prot. n. [REDACTED] - 000001).

**Alla luce della documentazione esaminata, si può ritenere che l'immobile sia attualmente privo di contratti di locazione, leasing o comodato opponibili alla procedura esecutiva.**

Alla data della presente relazione, l'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale vi esercita attività di lavorazione e commercio di materiali lapidei e pietre.

Tale occupazione non risulta assistita da titolo opponibile.

Allegato 6: Comunicazione di avvenuta registrazione dei contratti presso l'Agenzia delle Entrate

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

#### **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

Si segnala che, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Borgonovo Val Tidone (effettuato in data 05/06/2025) si è verificato che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in forza di:

- Concessione Edilizia n. 103/78 del 18/11/1978,
  - Concessioni Edilizie n. 110/80 del 10/2/1981
- Modificato ed ampliato (porzione ad uso magazzino) in virtù di
- Concessioni Edilizie n. 82/88 del 18/8/1988 e successiva variante 1/90 del 06/02/1990

#### **Presenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta privo del certificato di abitabilità/agibilità, oggi sostituito – in Regione Emilia-Romagna – dalla SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità), introdotta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 924/2017.

#### **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

**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.

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità edilizie rispetto allo stato legittimato dell'immobile. In particolare, si evidenziano:

- Una diversa distribuzione interna dei locali;
- La realizzazione di nuove aperture nella porzione adibita a magazzino.

Tali interventi, realizzati in assenza di preventiva autorizzazione edilizia, rendono necessaria la regolarizzazione tramite apposita pratica in sanatoria, da attuarsi mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA in sanatoria), ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente.

Alla presentazione della SCIA dovrà obbligatoriamente affiancarsi una verifica strutturale, a cura di tecnico abilitato, finalizzata ad attestare la sicurezza statica dell'edificio in relazione alle modifiche apportate, unitamente alla redazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA).

I costi relativi a tali attività possono essere stimati in via prudenziale e forfettaria, poiché l'entità effettiva degli oneri sarà determinata solo a seguito dell'avvio della pratica e previo parere dell'Ufficio competente.

Considerando sanzioni, diritti di segreteria per la pratica edilizia, nonché il compenso del tecnico incaricato per rilievo, redazione e presentazione delle pratiche comunali e per la verifica strutturale, si stima un costo complessivo approssimativo pari a € 8.000,00 oltre IVA.

Tale importo verrà detratto dal valore dell'immobile (vedi punto 1 assunzioni: voci detrazione/correzione nella tabella di valutazione).

Al termine della procedura di sanatoria, sarà inoltre necessario procedere con l'aggiornamento catastale per garantire la coerenza tra lo stato di fatto e i dati censuari. Tale operazione comporta un onere stimabile in circa € 1000,00 oltre IVA, comprensivo di:

redazione e presentazione della pratica DOCFA, aggiornamento elaborato planimetrico; oneri catastali e diritti di segreteria.

Anche questo importo verrà detratto dal valore dell'immobile (vedi punto 1 assunzioni: voci detrazione/correzione nella 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.f. 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.

I beni oggetto della presente relazione, identificati come porzione di capannone a destinazione industriale/artigianale, non risultano far parte di alcun condominio.

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

## Definizioni di valore

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

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

## Valore di mercato

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

## Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

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

**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

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

### Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

### Strategia commerciale di vendita

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

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

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

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

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

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

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

**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



## 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.

**Nello specifico, i valori unitari utilizzati nella presente valutazione sono stati determinati tenendo conto dei seguenti fattori:**

- dell'ubicazione dell'immobile e del contesto urbanistico e ambientale in cui è inserito;
- dello stato manutentivo e conservativo dei beni oggetto di stima;
- del fatto che la presente valutazione è redatta facendo riferimento a valori correnti di libero mercato;
- della presenza di una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, che grava su una porzione dell'area scoperta pertinenziale;
- della non possibilità di escludere con assoluta certezza la presenza di materiali contenenti amianto, in particolare con riferimento alla copertura.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un

**Valore unitario pari a € 270,00/m² di superficie parametrata**

**Il valore di stima è riferito a corpo e non a misura, e riguarda l'intero compendio in lotto unico**

## 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.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

<b>Tribunale di Piacenza</b> Esecuzione Immobiliare n.° <b>102/2024</b>	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE
	<b>PERIZIA: Pagina 22 di 24</b>

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
UNICO	FG 29 MAPP 297 SUB 2	PORZIONE MAGAZZINO	T	131,00	1,10	144,10	€ 270,00	38.907,00 €
		PORZIONE MAGAZZINO CON FINITURE AL RUSTICO	T	66,00	0,90	59,40	€ 270,00	16.038,00 €
		PORZIONE LABORATORIO CON UFFICI	T	591,00	1,00	591,00	€ 270,00	159.570,00 €
		ZONA SOPPACATA/ SOLAIO	1	50,00	0,10	5,00	€ 270,00	1.350,00 €
		PORZIONE DI AREA SCOPERTA NON GRAVATA DA DIRITTO DI PASSAGGIO	T	795,00	0,10	79,50	€ 270,00	21.465,00 €
		SUP TOTALE		1633,00	SUP COMM	879,00	TOTALE LOTTO UNICO	€ 237.330,00

<b>VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))</b>	<b>€ 237.330,00</b>
---	---------------------

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	0	-
3) per lo stato di possesso	NO	0%	-
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;	NO	0	-
5) per le eventuali spese condominiali insolute;	NO	0	-
6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del <b>10%</b> – 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%	-€ 23.733,00

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))</b>	<b>€ 204.597,00</b>
--	---------------------

<b>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI</b> <b>- A CORPO DELLA QUOTA INTERA -</b> <b>(arrotondata per ECCESSO)</b>	<b>€ 205,000,00</b> <b>EURO DUECENTO CINQUE MILA/00</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.

La proprietà, allo stato attuale, non presenta criticità tali da compromettere la piena funzionalità del bene e non necessita di interventi per il ripristino della stessa.

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

La porzione immobiliare oggetto di valutazione, ad uso magazzino, non risulta inserita in un complesso condominiale.

**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 6: Planimetrie catastali

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 a quanto segue:

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

Il tutto come meglio dettagliato nell'allegato:

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

**Architetto Fabrizio Madini**

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

### CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì **09 AGOSTO 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: Elaborato planimetrico;
- Allegato 5: Rilievo di massima;
- Allegato 6: Planimetrie catastali;
- Allegato 7: Comunicazione di avvenuta registrazione dei contratti presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8: Documentazione fotografica.

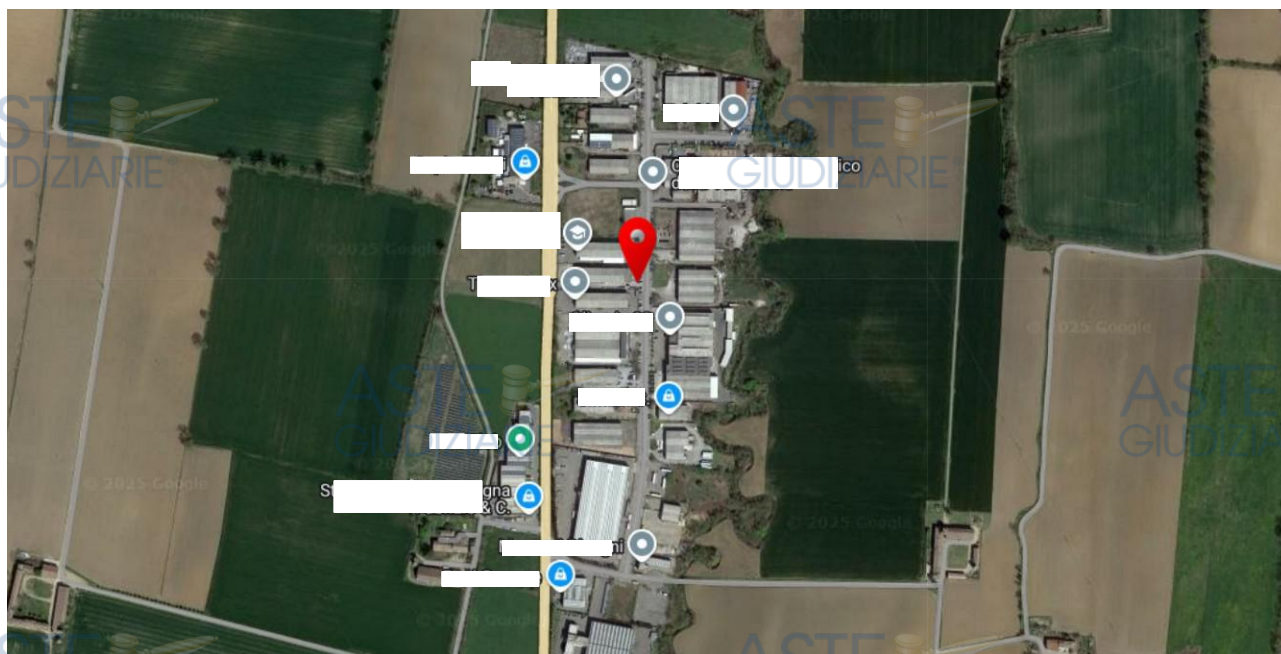
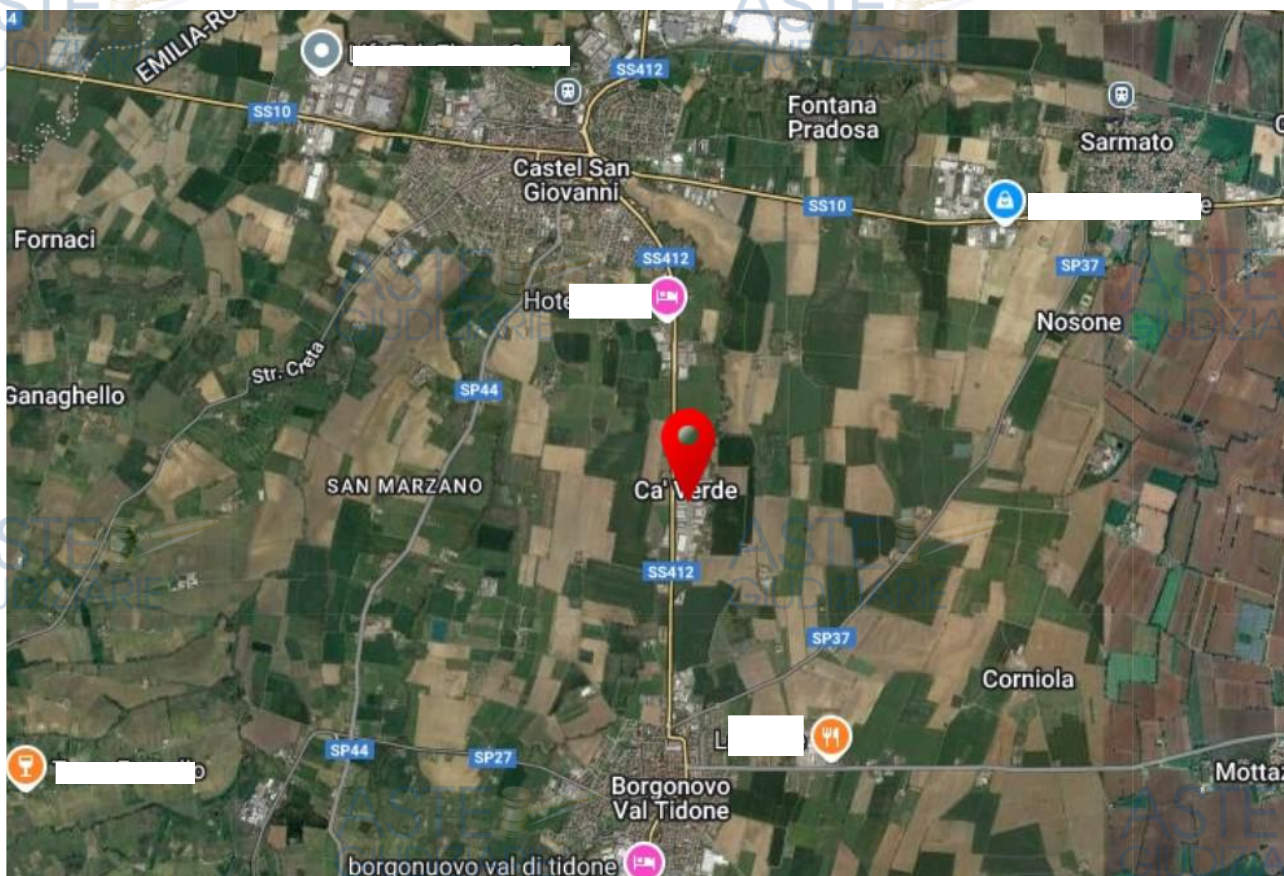
**Architetto Fabrizio Madini**

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



## Allegato 1

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



**Architetto Fabrizio Madini**

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