



**TRIBUNALE CIVILE  
DI PIACENZA**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **24/2024**



Promossa da:

**CONDOMINIO DAMIANI 28/B**

Nei confronti di:



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

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

## Premessa

L'III.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data 25 MAGGIO 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° 24/2024

Promossa da

**CONDOMINIO DAMIANI 28/B**

Nei confronti dei Sig.ri:

In data 25 maggio 2024 lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

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

**Architetto Fabrizio Madini**

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

7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:
  1. Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
  2. Per lo stato d'uso e di manutenzione;
  3. Per lo stato di possesso;
  4. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
  5. Per le eventuali spese condominiali insolute;
  6. Per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

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

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

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., (udienza del 20 NOVEMBRE 2024).

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

## OPERAZIONI PRELIMINARI

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

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

Inoltre, effettuava:

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

## ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 18 GIUGNO 2024 alle 09.00 effettuava il sopralluogo dei beni posti nel COMUNE DI PIACENZA (PC) VIA DAMIANI 28/B alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, dott. FRANCO CONFALONIERI e dell'occupante (senza titolo)

## 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 precedente 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@archiwoadpco.it](mailto:fabrizio.madini@archiwoadpco.it)  
c.f. MONFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

## LOTTO UNICO

Beni posti in **Piacenza** (PC) Via Damiani n. 28/B



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

- (C.F. al Foglio: 70 Mappale: 2131 sub: 17) appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto (settimo fuori terra) con annesso un vano di **cantina** al piano interrato

- (C.F. al Foglio: 70 Particella: 2131 sub: 25) vano ad uso **autorimessa** posto al piano terra

Architetto Fabrizio Madini

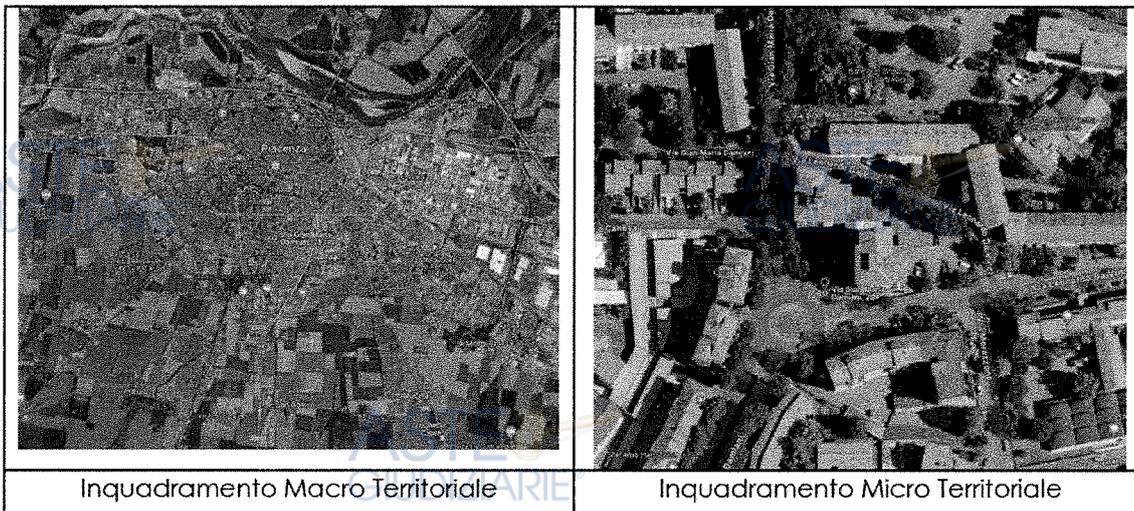
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworld.it](mailto:fabrizio.madini@archiworld.it)  
c.f. MDNFR769L31G-S35P - P.JVA 01323910337

**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 Damiani n. 28/b

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 45.03873901750651, 9.691568735819457).



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	70	2131	17	1		A/3	5	7 VANI	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	578,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIAN MARIA DAMIANI n. 28 Piano S1 - T-6									

**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	70	2131	25	1		C/6	7	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	83,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA GIAN MARIA DAMIANI n. 28 Piano T									

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

➤ 1.3 Confini

Dell'appartamento:

Corridoio comune, ragioni dell'" Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Piacenza" o aventi causa per due lati ed affaccio su cortile comune;

Della cantina:

Corridoio comune di cantine, ragioni dell' [REDACTED] o aventi causa per due lati;

Dell'autorimessa:

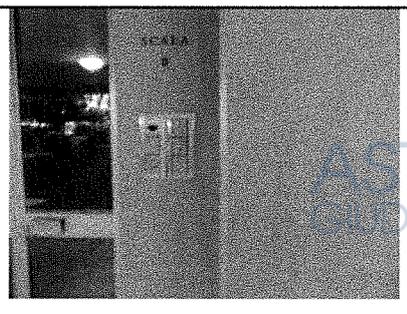
Cortile comune e ragioni dell' [REDACTED] per tre lati;  
Tutti salvi altri e come in fatto.

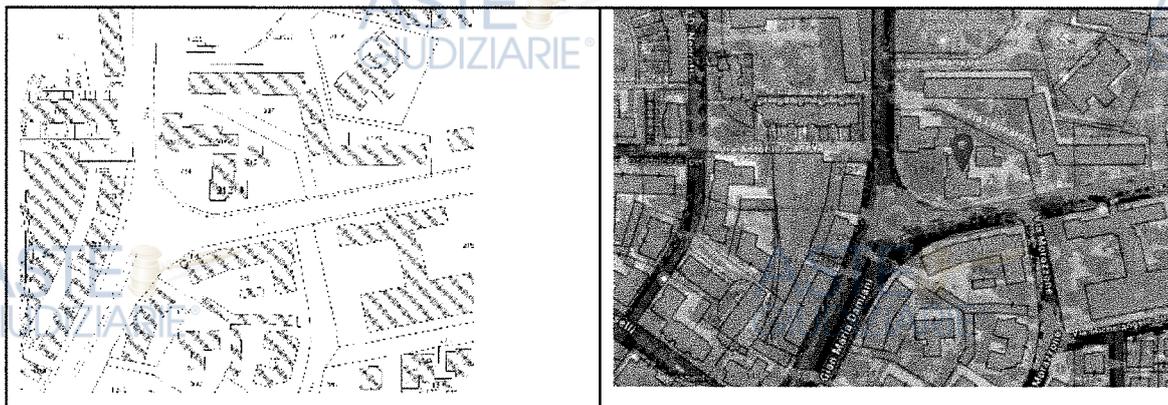
➤ 1.4 Accessi

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono parte di un complesso condominiale sito in angolo fra le vie Gian Maria Damiani e Leonardo Da Vinci, e con accesso pedonale da via Damiani n. 28.

I beni in oggetto posti nella fabbricato "scala B"

Si precisa che l'accesso carraio condominiale avviene da Via Leonardo da Vinci snc

		
Accesso pedonale da strada Damiani n. 28	Accesso condominio scala B, da corte interna	Accesso carraio da Via Leonardo da Vinci, snc



➤ Allegato 3: Estratto di mappa

Architetto Fabrizio Madini

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

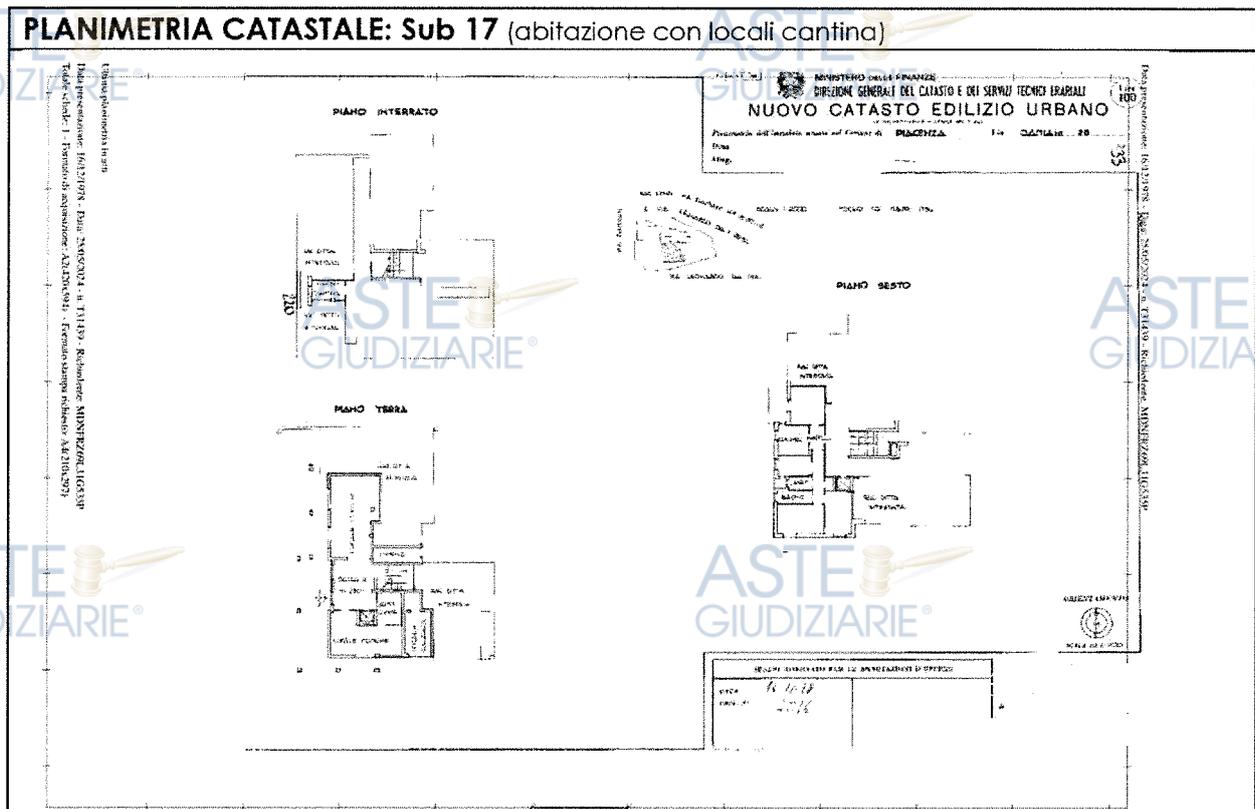
Oggetto di valutazione e di pignoramento è un compendio immobiliare composto da:

**a)** appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto (settimo fuori terra), composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, rip, tre camere, tre balconi, con annesso un vano di cantina al piano interrato (**sub 17**);

**b)** vano ad uso autorimessa sito al piano terra (**sub 25**),

Tutti posti nel fabbricato "scala B"

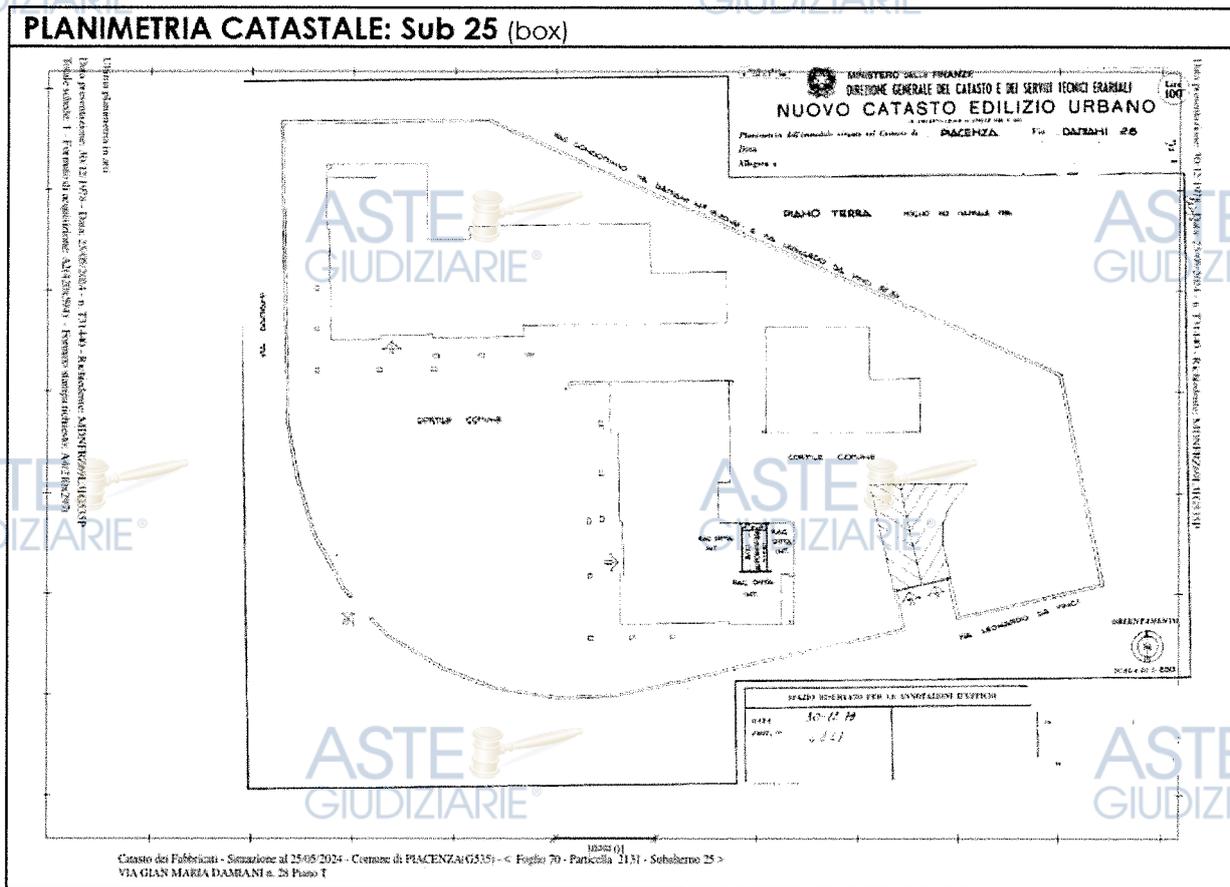
### PLANIMETRIA CATASTALE: Sub 17 (abitazione con locali cantina)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di PIACENZA AIG315 - Foglio 70 - Particella 2131 - Subalterno 17 -  
VIA GIAN MARIA DAMIANI n. 28 Piano S1 - T.6

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@archivio@dec.it](mailto:fabrizio.madini@archivio@dec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.JVA 01323910339



Allegato 4: Planimetrie catastali

I beni costituiscono parte di un fabbricato condominiale, libero su quattro lati e disposto su otto piani fuori terra oltre ad interrato, composto da abitazioni oltre a box e cantine pertinenziali. I piani sono collegati da un corpo scala interno comune dotato di ascensore (che serve solo i piani fuori terra).

Il fabbricato in cui sono inseriti i beni in oggetto è stato edificato nei primi anni '70 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 rivestite con formelle in laterizio; androne e 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. Il condominio è dotato di video citofono e di ascensore, il cortile è pavimentato in parte a verde, in parte con ghiaia ed in parte asfaltato. Vi sono locali condominiali comuni al piano terra.

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.**

Architetto Fabrizio Madini

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



Vista da strada



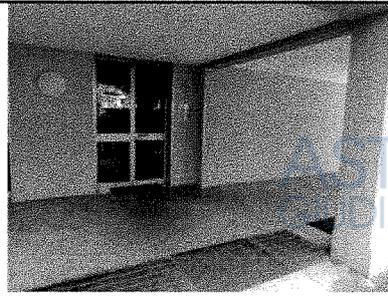
Vista da strada



Vista fronte da area interna



Ingresso pedonale, numero civico scala B



Ingresso condominio scala B



Corpo scale condominiale



Ascensore condominiale



Aree condominiali



Aree condominiali



Aree condominiali



Aree condominiali



Aree condominiali

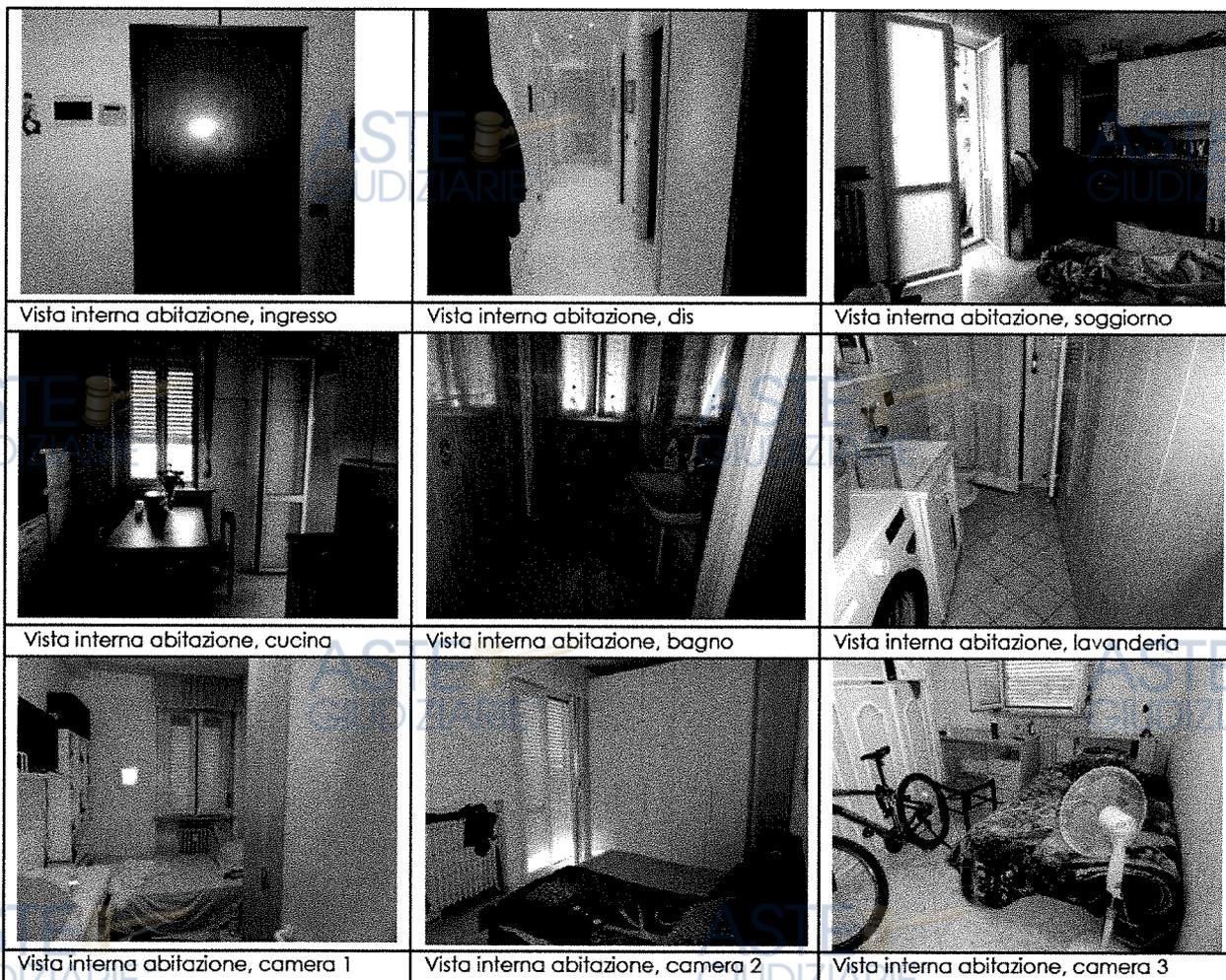
Internamente l'abitazione è così rifinita: pavimenti zona in ceramica, tramezzature interne con forati in laterizio e intonacate al civile e tinteggiate, rivestimenti in ceramica, porte interne in parte legno con pannello di vetro ed in parte tamburate cieche, serramenti esterni in PVC con vetro camera (di buona qualità), chiusure esterne con avvolgibili in PVC.

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 centralizzato a gas metano con distribuzione con termosifoni a parete (dotati di conta calorie).

L'unità immobiliare è dotata inoltre di impianto di aria condizionata (con unità esterna e due split interni oltre ad un impianto d'allarme (il cui funzionamento non si è potuto constatare).

Si segnala il distacco della tinteggiatura in alcuni punti del soffitto del nel bagno ed in una porzione della parete del dis.



Architetto Fabrizio Madini

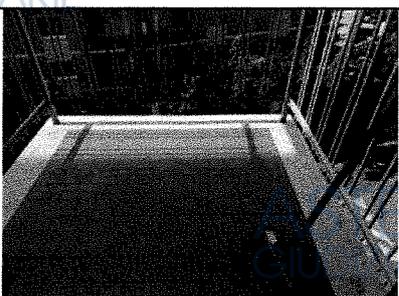
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@architvordipca.it](mailto:fabrizio.madini@architvordipca.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P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



Vista interna abitazione, rip



Vista balcone 1 di 3



Vista balcone 2 di 3



Vista balcone/ cavedio 3 di 3



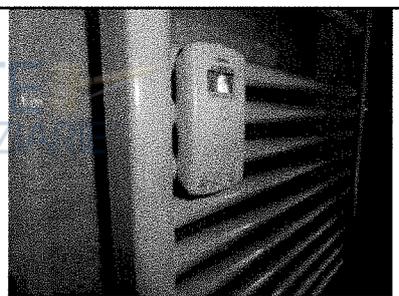
Vista interna abitazione, camera 2



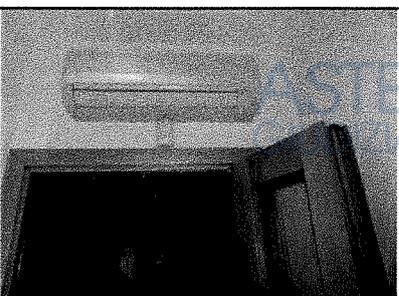
Vista interna abitazione, camera 3



Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione



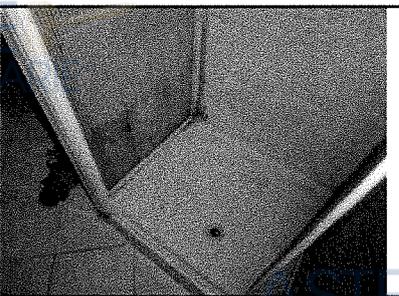
Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione



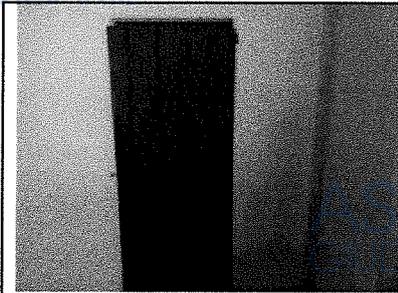
Vista interna finiture abitazione



Vista interna finiture abitazione

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



Vista esterna cantina



Vista interna cantina

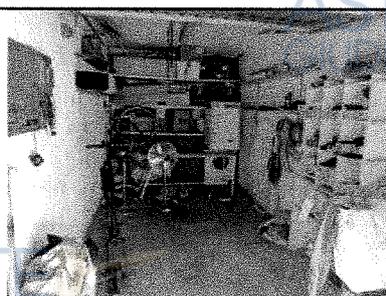


Vista interna cantina

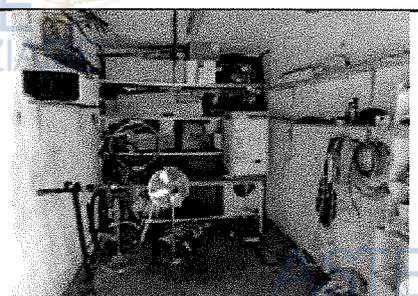
Internamente la cantina è così rifinita: pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, porta ingresso in lamiera ed è dotato di impianto elettrico.



Vista esterna box



Vista interna box



Vista interna box

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

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

- **Più che sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione.**

I beni costituiscono parte di fabbricato sito in Via Damiani n. 28/b, ubicato nella zona semicentrale a sud rispetto il centro cittadino (dal quale dista 2,5 km circa) in contesto di edilizia residenziale di tipo economico popolare sviluppata per lo più tra gli anni 50 e '60

Il contesto urbano è ottimamente dotato di servizi sia pubblici che privati, uffici e strutture pubbliche nonché attività commerciali e risulta ben collegato dalla rete viaria e dai mezzi di trasporto pubblico e presenta una discreta presenza di parcheggi.

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

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@archivoddoe.it](mailto:fabrizio.madini@archivoddoe.it)  
c.f. MDNFR769L31G535P - P.JVA 01323910339

Si segnala che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico,
- Di cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Di vincoli per ragioni storico-artistiche.
- Si evidenzia, come da atto di provenienza [REDACTED] con riguardo ai vincoli, patti, clausole, condizioni e servitù ivi convenuti, e per quanto ancora sussistenti, DAL QUALE IN PARTICOLARE RISULTA CHE: - IN CASO DI VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI MAPPALI 2104 SUBB. 17 E 25 FG. 70 C.F. (ORA MAPPALI 2131 SUBB. 17 E 25 FG. 70 C.F.) [REDACTED] HA DIRITTO DI PRELAZIONE; - SONO VIETATE LE MODIFICHE, LE TRASFORMAZIONI ED INNOVAZIONI AGLI ELEMENTI COMUNI DELLO STABILE SALVO ESPlicito CONSENSO SCRITTO [REDACTED] O DEL CONDOMINIO COSTITUITO.

- **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	MAPP 2131 SUB 7	ABITAZIONE	6	93,50	1,00	93,50
		BALCONI	6	10,50	0,30	3,15
		LOCALE CANTINA	PS1	8,00	0,25	2,00
B	MAPP 2131 SUB 25	BOX	T	12,00	0,50	6,00
<b>TOT SUP COMMERCIALE</b>						<b>104,65</b>

Architetto Fabrizio Madini

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

**Quesito 3):** la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

La proprietà al momento del sopralluogo risultava essere arredato e occupato dal Sig. [REDACTED] (occupante senza titolo).

**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° 613 del 11/09/1972**
- **ABITABILITÀ del n° 94 del 12/03/1979**

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

**Architetto Fabrizio Madini**

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

composizione del fabbricato rispetto a quanto individuato nelle planimetrie catastali e nelle tavole dei titoli edilizi depositati in comune e più precisamente:

Nella zona ingresso e disimpegno - E' stato realizzato un controsoffitto h interna 274

GRADO DI DIFFORMITA: **lieve difformità** (rientrante nelle tolleranze edilizie e catastali).



Nella lavanderia: e' presente un wc

GRADO DI DIFFORMITA: **media**.



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

Si quantificano in complessivi € **2.300,00** 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 punto 1 voci detrazioni della TABELLA DI VALUTAZIONE)**.

**Quesito 6):** L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

[REDACTED] è emerso che il totale delle spese non pagate

**"Per il periodo 01/07/22 al 01/07/2024 € 10.793,78"**

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

Allegato 6: Documentazione attestante spese condominiali

**Architetto Fabrizio Madini**

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

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

#### ➤ DEFINIZIONI DI VALORE

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

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

#### **Valore di mercato**

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

#### **Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata**

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

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

#### ➤ CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo 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

**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@archivordine.it](mailto:fabrizio.madini@archivordine.it)  
c.f. MDNFR169L31G635P - P.JVA 01323910339

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.

➤ **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.

**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@ambitwafadine.it](mailto:fabrizio.madini@ambitwafadine.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G53SP - P.JVA 01323910339



### Dettagli Riferimento

Innestabile	<b>Valori OMI 2023/2</b>		
Catasto	Comune	PIACENZA	
OMI	Zona OMI	C1: Semicentrale/ B RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B RA TORINO, VIA XXI APRILE	
Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (RIR)
Sezione censuaria	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Posizione	Abitazioni civili	Normale	970 1.300
Street view	Abitazioni di tipo economico	Ottima	1.400 2.100
Isone	Box	Normale	780 1.150
Condono	Capannoni tipici	Normale	450 600
	Centri commerciali	Normale	1.500 2.300
	Laboratori	Normale	700 800
	Magazzini	Normale	500 720
	Negozi	Normale	980 1.850
	Piasti auto scoperti	Normale	450 600
	Uffici	Normale	1.000 1.700

### NELLO SPECIFICO I VALORI UNITARI UTILIZZATI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE HANNO TENUTO

#### CONTO:

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

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

**1.300,00 €/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@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldbes.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldbes.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

**TABELLA VALUTAZIONE**

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
A	MAPP 2131 SUB 17	ABITAZIONE	6	93,50	1,00	93,50	€ 1.300,00	121.550,00 €
		BALCONI	6	10,50	0,30	3,15	€ 1.300,00	4.095,00 €
		LOCALI CANTINA	PS1	8,00	0,25	2,00	€ 1.300,00	2.600,00 €
B	MAPP 2131 SUB 25	BOX	T	12,00	0,50	6,00	€ 1.300,00	7.800,00 €
<b>SUP TOTALE</b>				<b>124,00</b>	<b>SUP COMM</b>	<b>104,65</b>	<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 136.045,00</b>

**VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))**

**€ 136.045,00**

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	-€ 2.300,00	-€ 2.300,00
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	-€ 10.793,78	-€ 10.793,78
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%	-€ 13.604,50

**VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO (A+B))**

**€ 109.346,72**

**VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI  
- A CORPO DELLA QUOTA INTERA  
(arrotondata per DIFETTO)**

**€ 109.000,00  
(Euro CENTO NOVE mila)**

**Quesito 8):** un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

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

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

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

Architetto Fabrizio Madini

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

**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 dalla [REDAZIONE]

Allegato 6: Documentazione attestante spese condominiali

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

Si allegano alla presente planimetrie catastali oltre a report fotografico.

Allegato 4: 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: [fabrizio.madini@studiomadini.it](mailto:fabrizio.madini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archivardpaec.it](mailto:fabrizio.madini@archivardpaec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G-S3SP - P.IVA 01323910339

### CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 12 settembre 2024

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