



# TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **63/2023**

Promossa da:



Nei confronti di:

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
DOTT. EVELINA IAQUINTI

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

## Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. EVELINA IAQUINTI, in data 04 ottobre 2023 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° 63/2023**

Promossa da

Nei confronti di:

In data 05 OTTOBRE 2023 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;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**Architetto Fabrizio Madini**

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

7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:
- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
  - Per lo stato d'uso e di manutenzione;
  - Per lo stato di possesso;
  - i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
  - Per le eventuali spese condominiali insolute;
  - 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 21/02/2024).

**Architetto Fabrizio Madini**

## 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 08 NOVEMBRE 2023 alle 09,30 effettuava il sopralluogo dei beni posti in Piacenza (PC) VIA GADOLINI, 20, alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, IS VE GI SRL nella persona del Sig

## Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice 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@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

# LOTTO UNICO

Beni posti in **Piacenza**(PC) Via Gadolini, 20

CORPO DI FABBRICA OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Oggetto di valutazione e di pignoramento sono tre unità immobiliari e più precisamente:

**A)** Laboratorio ad uso artigianale posto al piano interrato (**Foglio 49, mapp. 639, sub. 9**)

**B)** Laboratorio ad uso artigianale posto al piano terra (**Foglio 49, mapp. 639, sub. 10**)

**C)** Abitazione posta al piano primo (**Foglio 49, mapp. 639, sub. 11**)

Costituenti parte di fabbricato disposto su due livelli fuori terra oltre ad interrato.

Il tutto posto nella zona semicentrale di Piacenza (PC) e più precisamente in via Gadolini, 20.

**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 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 in regime di separazione dei beni**, in capo al Sig. \_\_\_\_\_ dei seguenti beni:

- **A) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE** posto al piano interrato  
**(Foglio: 49 Particella: 639 Sub. 9);**
- **B) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE** posto al piano terra  
**(Foglio: 49 Particella: 639 Sub.10);**
- **C) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE** posta al piano primo  
**(Foglio: 49 Particella: 639 Sub.11).**

Si precisa che il bene **subalterno 13**

- Se pur non espressamente indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, **è individuato catastalmente come Bene Comune Non Censibile ai soli subalterno 10 e subalterno 11**, entrambi oggetto del pignoramento immobiliare e raffigura l'area scoperta che, altresì, consente l'accesso a detti beni.
- Su di esso è stato costituito un diritto reale a titolo oneroso, trascritto in data 14.07.2023 ai nn. 7857/10355 con atto del Notaio Raffaello Bianco n. rep. 21818/15137 del 22.06.2023- Servitù di passaggio costituita a favore dell'unità distinta con il mappale 639, subalterno 7 (Fondo dominante) di proprietà di terzi, a carico del mappale 639, subalterno 13 (Fondo servente e, come sopra specificato, bene comune non censibile ai sub 10 e 11), al solo fine di effettuare la manutenzione della parete del detto fondo dominante che affaccia sull'indicato fondo servente.

Detta trascrizione non verrà cancellata con il decreto di trasferimento.

**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

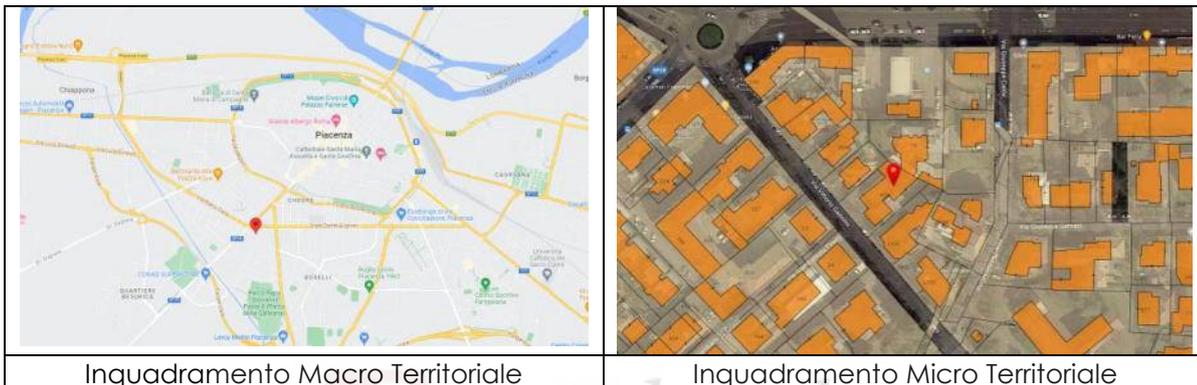
I beni sopra descritti costituiscono parte di compendio immobiliare, edificato sull'area Catasto Terreni del Comune di Piacenza al foglio 49, mappale 639, ente urbano di mq. 760, composto da due corpi di fabbrica (entrambi disposti su livelli fuori terra e oltre ad interrato):

- il primo (**DI PROPRIETA' DI TERZI E NON OGGETTO DELLA PRESENTE**) posto sul fronte di Via Gadolini;

- il secondo (**OGGETTO DI PIGNORAMETO**) posto sul retro.

Il tutto posto nella zona semicentrale di Piacenza (PC) in Via Gadolini, 20.

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 45.04161080280954, 9.680454288780131)



Inquadramento Macro Territoriale

Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale

## ➤ 1.2 Dati catastali

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

### A) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 9).

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	49	639	9	1		C/3	7	161 m <sup>2</sup>	Totale: 181 m <sup>2</sup>	1.272,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2023 Pratica n. PC 0010329 in atti dal 03/03/2023 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 10329.1/2023)
Indirizzo		VIA VITTORIO GADOLINI n. 20 Piano S1									

### B) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 10).

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	49	639	10	1		C/3	8	80 m <sup>2</sup>	Totale: 95 m <sup>2</sup>	735,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2023 Pratica n. PC 0010329 in atti dal 03/03/2023 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 10329.1/2023)
Indirizzo		VIA VITTORIO GADOLINI n. 20 Piano T-S1									

### C) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (Foglio 49, mapp. 639, sub. 11).

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	49	639	11	1		A/2	3	5,5 vani	Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale: Escluse aree Scoperte**: 92 m <sup>2</sup>	511,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2023 Pratica n. PC 0010329 in atti dal 03/03/2023 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 10329.1/2023)
Indirizzo		VIA VITTORIO GADOLINI n. 20 Piano 1									

Allegato 2: Visure catastali

Architetto Fabrizio Madini

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

➤ 1.3 Confini ed accessi

**A) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 9)**

In circondario confinante con terrapieno per tre lati, unità sub. 12, area comune sub. 5 (Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni del mapp 639 e raffigura area coperta e scoperta comune).

Accesso:

Il bene risulta accessibile tramite un accesso carraio posto sul fronte di via Gadolini e successivamente attraverso un vialetto carraio comune sub 5 (Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni del mapp 639 e raffigura area coperta e scoperta comune).

**B) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 10)**

In circondario confinante con area comune sub. 13 (Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11) per tre lati, unità sub. 7, salvo altri e come in fatto.

**C) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 11)**

In circondario confinante con vuoto su sub. 13 Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11) per tre lati, unità sub. 7, salvo altri e come in fatto.

Accesso:

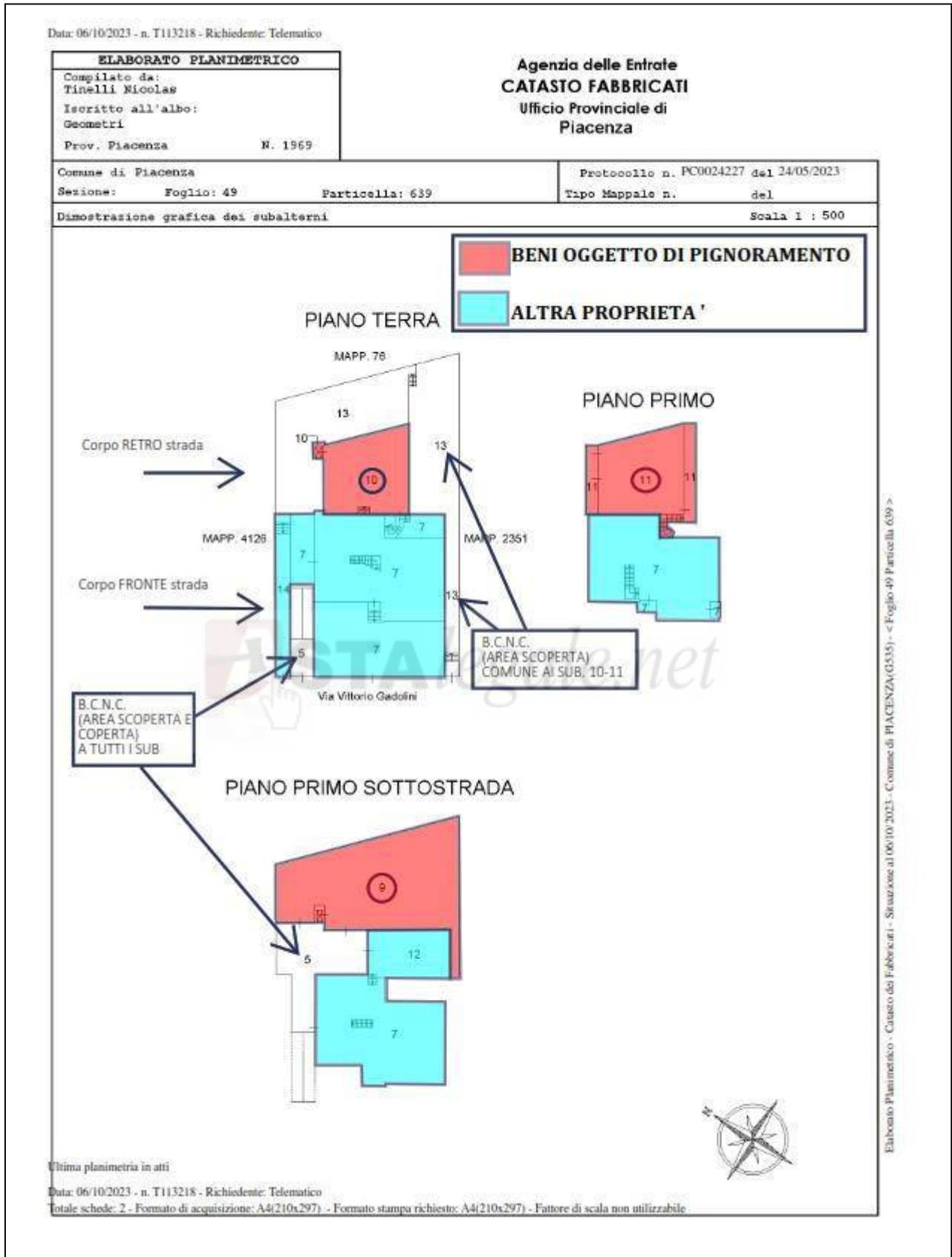
I beni ai punti **B** e **C** sono accessibili da un ingresso pedonale posto sul fronte di via Gadolini e successivamente attraverso un vialetto pedonale (subalterno 13, Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11) ed infine tramite una scala esterna (posizionato sull'area esterna di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7).

Elenco beni mapp 639 con evidenziati beni oggetto di pignoramento

Comune PIACENZA	Sezione	Foglio 49	Particella 639	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	via vittorio gadolini	20	T-S1			B.C.N.C. (AREA SCOPERTA E COPERTA) A TUTTI I SUB.
7	via vittorio gadolini	20	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via vittorio gadolini	20	S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
10	via vittorio gadolini	22	T-S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
11	via vittorio gadolini	22	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via vittorio gadolini	20	S1			POSTO AUTO COPERTO
13	via vittorio gadolini	22	T			B.C.N.C. (AREA SCOPERTA) COMUEN AI SUB. 10-11
14	via vittorio gadolini	20	T			AREA URBANA DI MQ. 33

**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 3: estratto di mappa ed elaborato planimetrico

**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

Si precisa che risulta trascritto in data 14 luglio 2023 un atto di TRANSAZIONE, Repertorio n.21.818, Raccolta n.15.137 del 22 giugno 2023 a firma del dottor Raffaello Bianco Notaio in Piacenza tra:

➤ *Parte proprietaria dei beni sub 7, 12, e 14 (proprietà di terzi e non oggetto della presente)*

*di seguito definita **PARTE CONFINANTE***

➤ *Parte proprietaria dei beni ai sub **9, 10 e 11 (beni oggetto di pignoramento)***

*di seguito definita **PARTE ESECUTATA:***

Di cui si riporta un estratto del contenuto:

“..... \* *che con atto a mio rogito in data 8 settembre 2022, repertorio n. 20579/14152, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 13 settembre 2022 al n. 9490 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Piacenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 settembre 2022 ai nn. 13439/9968 la PARTE CONFINANTE ha acquistato dai Sig.ri\_\_\_\_\_ la piena ed esclusiva proprietà delle entità immobiliari site nel Comune di PIACENZA facenti parte del complesso immobiliare ubicato alla Via Gadolini n. 20, occupante l'area coperta e scoperta identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 49, particella639, ente urbano di mq. 760 (settecentosessanta) e precisamente:*

*a) unità immobiliare ad uso civile abitazione, articolata tra i piani interrato, terra e primo, composta di ingresso, soggiorno, salotto, disimpegno, cucina, bagno, studio, camera e terrazzo al piano terra; di cinque camere, quattro bagni, disimpegni e due piccoli terrazzi al piano primo, con annessi locali ad uso cantina, locale caldaia e lavanderia al piano interrato, confinante al piano terra con Via Gadolini, scivolo comune di cui al sub. 5 e corridoio di cui al sub. 6, unità di cui al sub. 10, altro corridoio di cui al sub. 6, vuoto per tre lati e unità di cui al sub. 11 al piano primo; unità di cui al sub. 5, unità di cui al sub. 8 e terrapieno al piano seminterrato, salvo altri e come in fatto, avente quale ulteriore accessorio e pertinenza esclusiva;*

*b) posto auto coperto al piano seminterrato, confinante con unità di cui al sub. 9 per due lati, terrapieno, unità di cui al sub. 7 e unità di cui al sub. 5, salvo altri e come in fatto;*

*- il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, come segue:*

*- foglio 49, particella 639, sub. 7, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 16,5, Superficie catastale totale mq. 422, Totale escluse aree scoperte mq. 399, Rendita Catastale Euro 1.789,52;*

*- foglio 49, particella 639, sub. 12, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq. 50, Superficie catastale totale mq. 54, Rendita Catastale Euro 296,96 (bene di cui alla lettera b);*

*\* che con atto a mio rogito in data 24 maggio 2022 repertorio n. 20181/13849, registrato a Piacenza il 22 giugno 2022 al n. 6657/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Piacenza -*

**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

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 giugno 2022 ai nn. 9468/6919 la **PARTE ESECUTATA**, in esecuzione di accordi di mediazione ex art 11 DEL D.LGS. 28/2010, ha ricevuto in assegnazione divisionale la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti entità immobiliari site in Comune di PIACENZA facenti parte del predetto complesso immobiliare alla Via Gadolini n. 20 di cui in premessa, e precisamente:

c) unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), composta di ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, studio, camera e due balconi, confinante con vuoto su sub. 6 per tre lati, unità sub. 7, salvo altri e come in fatto;

d) unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano terra (primo fuori terra), composta di zona laboratorio, anti- bagno e servizio igienico, con vano ascensore dal piano terra al piano seminterrato (che sbarca sull'ente comune sub. 5), confinante con area sub. 6 per tre lati e unità sub. 7, salvo altri e come in fatto;

e) unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano seminterrato, composta di zona laboratorio, deposito, antibagno e bagno, confinante con terrapieno per tre lati, unità sub. 8, area comune sub. 5, salvo altri e come in fatto;

- il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di PIACENZA, come segue:

- foglio 49, particella 639, sub.11, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 100; totale escluse a- ree scoperte: mq. 92, Rendita Catastale Euro 511,29 (unità di cui innanzi alla lettera c));

- foglio 49, particella 639, sub.10, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, mq. 80, superficie catastale totale: mq. 95, Rendita Catastale Euro 735,43 (unità di cui innanzi alla lettera d));

- foglio 49, particella 639, sub.9, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, mq. 161, superficie catastale totale: mq. 181, Rendita Catastale Euro 1.272,19 (unità di cui innanzi alla lettera e));

\* che l'originario subalterno 6 della particella 639 individuava bene non censibile comune ai soli subalterni 10 e 11 e quindi risultava (e risulta) di proprietà esclusiva della **PARTE ESECUTATA**;

\* che con pratica n. PC0024227 del 26 maggio 2023 Protocollo n. 2266365 è stato soppresso il predetto subalterno 6 dando origine al subalterno 13 (bene non censibile comune ai subalterni 10 e 11) e subalterno 14, area urbana di mq. 33;

\* che, nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che la **PARTE CONFINANTE** si accinge ad effettuare sulla sua innanzi indicata proprietà, è emerso che alcuni impianti, contatori e accessi di sua pertinenza esclusiva sono allocati sulla proprietà della **PARTE ESECUTATA** e, per converso, alcuni altri, di pertinenza esclusiva di quest'ultimo, si trovano posizionati sulla proprietà della **PARTE CONFINANTE**;

\* che, pertanto, allo scopo di prevenire l'insorgere di liti inerenti l'esistenza o inesistenza di servitù, e la rivendicazione di diritti esclusivi sulle aree di passaggio meglio infra indicate, nonché al fine di eliminare ogni eventuale futura possibilità di contestazione sulle questioni che potrebbero derivare in ordine alle circostanze sopra esposte, nel comune intento di eliminare ogni fonte di dissidio o incertezza sulle rispettive posizioni, i comparenti sono giunti alla determinazione della stipula di un contratto di transazione, facendosi reciproche concessioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1965 del codice civile, secondo le pattuizioni di cui in seguito;

Tutto ciò premesso e ritenuto formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano 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

**PRIMA CONCESSIONE**

Art.1) CONSENSO E OGGETTO

La **PARTE ESECUTATA** — a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile —

**1.1**

Trasferisce alla **PARTE CONFINANTE** che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare sita nel Comune di PIACENZA facente parte del complesso immobiliare ubicato alla Via Gadolini n. 20, e precisamente:

- porzione di area al piano terra della superficie catastale di metri quadrati 33 (trentatré), confinane con particella 4126, subalterno 13 della particella 639, subalterni 7 e 5 della particella 639, Via Gadolini, salvo altri e come in fatto;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (PC), in ditta correttamente intestata, come segue:

- foglio 49, particella 639, sub. 14, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano T, categoria F/1, mq. 33.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, le parti dichiarano che trattandosi di area urbana non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di cessione avente ad oggetto unità immobiliare per la quale non è prevista l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa in materia. Per una migliore identificazione del cespite in oggetto, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" - previa visione ed approvazione delle parti - i relativi elaborati grafici per la suddivisione in subalterni e l'elenco subalterni;

**1.2**

Quale pieno ed esclusivo proprietario della porzione di area di cui al **foglio 49 particella 639 sub. 13 (FONDO SERVENTE)**, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, concede alla **PARTE CONFINANTE**, quale proprietario pieno ed esclusivo della predetta unità immobiliare di cui al foglio 49 particella 639 sub. 7 (**FONDO DOMINANTE**) che accetta, servitù di passaggio al solo fine di effettuare la manutenzione della parete del detto fondo dominante che affaccia sull'indicato FONDO SERVENTE e così potrà, a minor danno del fondo servente, tran-sitare, installare ponteggi, scale, apparati, necessari per interventi edili di qualsiasi genere;

**1.3**

Rinuncia ad ogni eventuale servitù costituitasi, a qualsiasi titolo, a carico dell'unità di cui al sub. 7 (di proprietà **PARTE CONFINANTE**) in favore delle unità di cui ai sub. **9, 10 e 11** (di proprietà della **PARTE ESECUTATA**) ed in parti colare: si obbliga a rimuovere la scala di accesso all'unità sub. 10 ed evidenziata con colore giallo negli allegati "A", "C", "F" e "G" entro e non oltre la fine lavori delle opere di manutenzione straordinaria relative all'unità sub. 7, con oneri di rimozione ad esclusivo carico della **PARTE CONFINANTE**, fermo restando che l'installazione della nuova scala che consentirà l'accesso all'unità sub. 10 attraverso l'area sub. 13 avverrà ad esclusive cure e spese della **PARTE ESECUTATA**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, le parti dichiarano che: - si precisa che i dati di identificazione catastale inerenti le unità immobiliari coinvolte nelle predette costituzioni ed estinzioni di servitù sono i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (PC), in ditta **PARTE CONFINANTE**, come segue:

- foglio 49, particella 639, sub. 7, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1 - T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 16,5, totale Superficie catastale mq. 422 (superficie catastale escluse aree scoperte mq. 399,00), rendita Catastale Euro 1789,52;

- foglio 49, particella 639, sub. 12, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq. 50, totale Superficie catastale mq. 54, rendita Catastale Euro 296,96; Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (PC), in ditta a **PARTE ESECUTATA**, come 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

- **foglio 49, particella 639, sub. 9**, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, mq. 161, totale Superficie catastale mq. 181, rendita Catastale Euro 1272,19;
- **foglio 49, particella 639, sub. 10**, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, mq. 80, totale Superficie catastale mq. 95, rendita Catastale Euro 735,43;
- **foglio 49, particella 639, sub. 11**, Via Vittorio Gadolini n. 20, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, va- ni 5,5, totale Superficie catastale mq. 100 (superficie catastale escluse aree scoperte mq. 92,00), rendita Catastale Euro 511,29;
- detti dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le entità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia semplice – previa visione ed approvazione delle parti – si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C", "D", "E", "F" e "G";
- i comparenti **PARTE ESECUTATA e PARTE CONFINANTE** dichiarano e si danno reciprocamente atto che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Al fine di meglio delimitare le proprietà esclusive la **PARTE ESECUTATA** inoltre:

#### 1.4

Autorizza la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese dello stesso **PARTE CONFINANTE**, un muro divisorio tra l'unità di cui al sub. 12 (di proprietà della **PARTE CONFINANTE**) e l'unità di cui al **sub. 9** (di proprietà della **PARTE ESECUTATA**)

Opera già realizzata.

#### 1.5

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio ove richiesto dalla legge, a proprie esclusive cure e spese, il tamponamento della porta del laboratorio di cui al **sub. 10** che attualmente affaccia sull'area esterna del sub. 7;

#### 1.6

Autorizza il la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese della **PARTE CONFINANTE**, il tamponamento della porta di collegamento tra il laboratorio di cui al **sub. 10** e l'unità abitativa di cui al sub. 7;

Opera già realizzata.

#### 1.7

Autorizza la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese della **PARTE CONFINANTE**, la realizzazione di muro di separazione tra il giardino-area esterna lato sud-est di cui al sub. 7 e la porzione di corridoio di cui al **sub. 13**;

#### 1.8

Autorizza la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese dello stesso **PARTE CONFINANTE**, il tamponamento di porzione di bagno e del locale tecnico compresi nel sub. 7 ed attualmente collegati con l'unità abitativa di cui al **sub. 11**;

#### 1.9

Si obbliga ad eseguire, a proprie esclusive cure e spese, il ripristino degli impianti idrici, dello scarico dei sanitari e il riposizionamento della caldaia e dei sanitari necessitati dall'intervento di cui al precedente punto 1.8;

#### 1.10

Autorizza la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese della **PARTE CONFINANTE**, il tamponamento della porta di collegamento tra l'unità di cui al **sub. 11** e l'unità di cui al sub. 7;

Opera già realizzata.

**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

### 1.11

Si obbliga ad eseguire, a proprie esclusive cure e spese, lo spostamento dei contatori che forniscono energia elettrica ai sub. 9, 10 e 11 dall'attuale ubicazione (terrazzo sub. 7) con allocazione su area di propria esclusiva proprietà, nonché dell'unità esterna di refrigerazione a servizio dell'unità sub. 11, attualmente posizionato sulla copertura del sub. 7 con allocazione su area di propria esclusiva proprietà.

### 1.12

Si obbliga a porre in essere tutte le pratiche necessarie e idonee ad ottenere:

- \* la derivazione degli impianti idrici, a partire dal contatore (che rimane sulla proprietà della **PARTE CONFINANTE**, ove è attualmente posizionato) verso la sua proprietà;
- \* la derivazione degli impianti del gas, a partire dal punto di arrivo in strada, verso la sua proprietà;
- \* la derivazione degli impianti telefonici/fibra, a partire dal punto di arrivo in strada, verso la sua proprietà.

### 1.13

Autorizza la **PARTE CONFINANTE** ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e ad esclusive cure e spese della **PARTE CONFINANTE**, la riduzione dimensionale di finestra della cantina di cui al sub. 7 che affaccia sulla rampa di accesso comune al piano seminterrato (sub. 5) con tamponamento delle porte di accesso alle cantine di sua proprietà posizionate sulla detta area comune sub. 5.

## SECONDA CONCESSIONE

Ad ugual titolo di transazione - a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile — la **PARTE CONFINANTE**:

### 2.1

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, un muro divisorio tra l'unità di cui al sub. 12 (di proprietà della **PARTE CONFINANTE**) e l'unità di cui al sub. 9 (di proprietà della **PARTE ESECUTATA**);

Opera già realizzata.

### 2.2

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, il tamponamento della porta di collegamento tra il laboratorio di cui al sub. 10 e l'unità abitativa di cui al sub. 7;

Opera già realizzata.

### 2.3

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, la realizzazione di muro di separazione tra il giardino area esterna lato sud-est di cui al sub. 7 e la porzione di corridoio di cui al sub. 13.

### 2.4

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, il tamponamento di porzione di bagno e del locale tecnico compresi nel sub. 7 ed attualmente collegati con l'unità abitativa di cui al sub. 11;

### 2.5

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, il tamponamento della porta di collegamento tra l'unità di cui al sub. 11 e l'unità di cui al sub. 7;

Opera già realizzata.

**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

## 2.6

Si obbliga a porre in essere tutte le pratiche necessarie e idonee ad ottenere:

- \* la derivazione degli impianti del gas, a partire dal punto di arrivo in strada, verso la sua proprietà;
- \* la derivazione degli impianti telefonici/fibra, a partire dal punto di arrivo in strada, verso la sua proprietà;

## 2.7

Si obbliga ad eseguire, previo idoneo titolo abilitativo edilizio, e a proprie esclusive cure e spese, la riduzione dimensionale di finestra della cantina di cui al sub. 7 che affaccia sulla rampa di accesso comune al piano seminterrato (sub. 5) con tamponamento delle porte di accesso alle cantine di sua proprietà posizionate sulla detta area comune sub. 5. ....”

Allegato 5: Atto di TRANSAZIONE, Repertorio n.21.818, Raccolta n.15.137 del 22 giugno 2023

		
Corpo scale a servizio del sub 10 e sub 11 attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Corpo scale a servizio del sub 10 e sub 11 attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Contatori ENEL attualmente posizionati su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)
		
Sub 10, porta ingresso attualmente affacciato su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 11, locale caldaia attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 11, bagno attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)

**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;

I beni oggetto di pignoramento costituiscono parte di un compendio immobiliare, edificato sull'area Catasto Terreni del Comune di Piacenza al foglio 49, mappale 639, ente urbano di mq. 760, composto da due corpi di fabbrica (entrambi disposti su livelli fuori terra e oltre ad interrato) e più precisamente:

- il primo (COSTITUITO DA BENI DI PROPRIETÀ DI TERZI E NON OGGETTO DELLA PRESENTE) posto sul fronte di Via Gadolini, composto da beni ai sub 7, sub 12 e sub 14

- il secondo (OGGETTO DI PIGNORAMENTO) posto sul retro composto da **sub 9, sub 10 e 11**

Come già in precedenza indicato si precisa che:

Il **sub 13** è un Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11 e raffigura l'area scoperta che permette tra l'altro l'accesso pedonale a detti beni.

Si evidenzia, invece, che il sub 5 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni del mapp. 639 e raffigura area coperta e scoperta.

CORPO DI FABBRICA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

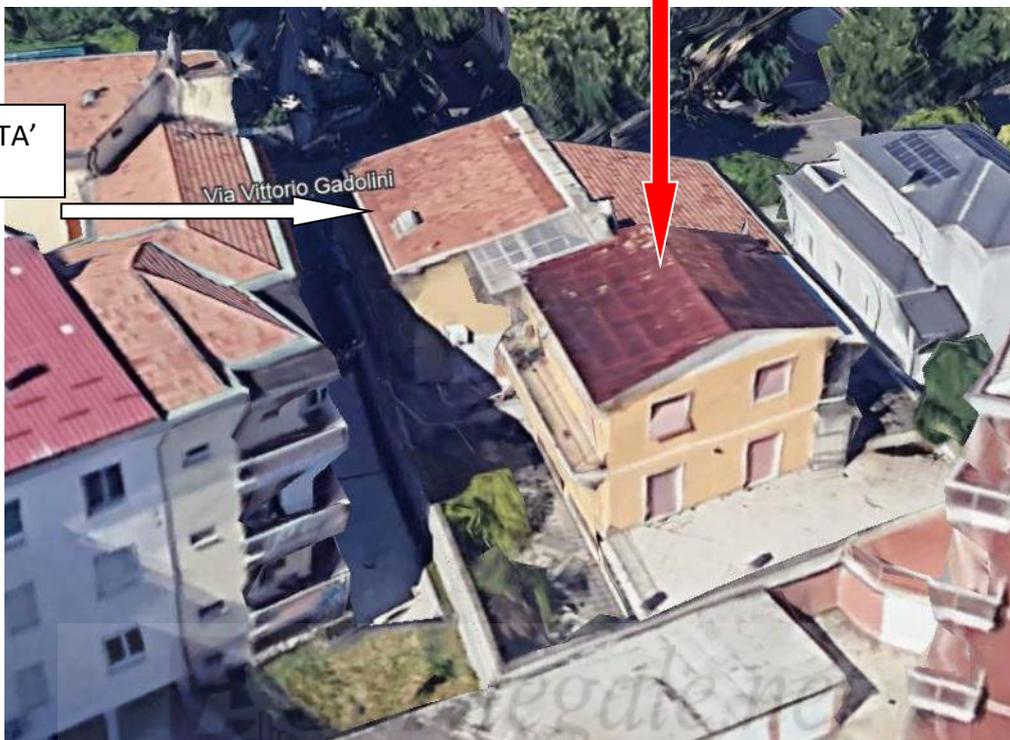


**Architetto Fabrizio Madini**

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

CORPO DI FABBRICA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALTRA PROPRIETA'



Il corpo di fabbrica, ove sono posti i beni oggetto della presente, edificato agli inizi degli anni '50 e successivamente ristrutturato/modificato tra il 1968 e il 1970 e nel il 1988, è stato realizzato con una tecnologia edilizia tipica dell'epoca di costruzione ovvero con una struttura di tipo misto (cemento armato e muratura esterna in mattoni pieni) facciate intonacate e tinteggiate, solai in latero cemento armato, copertura con solai in latero cemento armato a falde inclinate con copertura con lastre **ondulate in eternit**, pluviali in lamiera, pavimenti esterni in parte in gres ceramico, ed in parte in pietra.

**In generale risulta MEDIOCRE lo stato conservativo sia delle finiture che del sistema impiantistico**

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla via pubblica (Via Gadolini civ. 20 e successivo un passaggio attraverso parti comuni (BCNC)).

**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



Accesso pedonale da strada verso sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Vialeto pedonale sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Prospetto sud vista da sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Vista da Via Calda



Vista da Via Calda



Vista da Via Calda



Prospetto est vista da sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Prospetto nord est vista da sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Area scoperta sub 13 (BCNC ai soli sub 10 e sub 11)



Accesso pedonale da strada verso sub 5 (BCNC a tutti i subalterni del mapp. 639)



Vialeto carraio sub 5 (BCNC a tutti i subalterni del mapp. 639)



Area comune sub 5 (BCNC a tutti i subalterni del mapp. 639)



I beni costituiscono parte di fabbricato ubicato in una zona semi centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione.

Ottima la dotazione dei servizi, di attività commerciali di prima necessità e dei mezzi di trasporto pubblici in zona.

Il centro cittadino dista 1.5 km dal centro storico cittadino

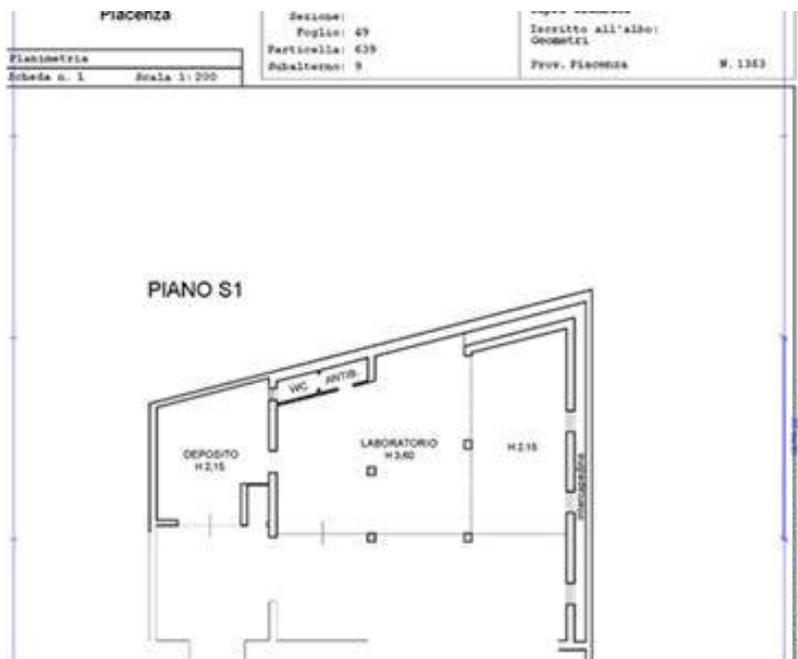
Piacenza è un comune di 103.464 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna. Il territorio comunale ha una superficie di 118,46 km<sup>2</sup>, con una densità di popolazione pari a 873,40 abitanti per km<sup>2</sup> circa. Il suo territorio si estende nella parte centrosettentrionale 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@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Più in dettaglio i beni risultano composti da:

**A) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 9).**



Allegato 4: Planimetrie Catastali



Trattasi di immobile ad uso artigianale posto al piano seminterrato, composto da una zona ad uso laboratorio, deposito, antibagno e bagno e dotato di intercapedine.

L'immobile è internamente così rifinito: tramezzature in laterizio, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti sono in elementi di gres, i rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera; le porte interne sono in legno e vetro ed in parte in alluminio e vetro; l'impianto di riscaldamento è privo di caldaia (in quanto posizionata su un'altra proprietà non oggetto di pignoramento e pertanto rimossa/non utilizzabile), corpi scaldanti con termoconvettori ed elementi radianti in alluminio.

Gli impianti tecnologici hanno tubazioni e condutture esterne

Gli impianti in generale sono da rivedere, sia per il posizionamento della nuova caldaia, che dei contatori (luce, acqua, gas, telefonici/fibra) e delle loro relative derivazioni in quanto attualmente posti su altre proprietà non oggetto di pignoramento.

Il bene risulta accessibile tramite un accesso carraio posto sul fronte di via Gadolini e successivamente attraverso un vialetto carraio comune, sub 5 (Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni del mapp 639 e raffigura area coperta e scoperta comune).

**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

**In generale risulta MEDIOCRE lo stato conservativo sia delle finiture che del sistema impiantisco del bene in oggetto.**



**B) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 10).**



Allegato 4: Planimetrie Catastali

Trattasi di immobile ad uso artigianale posto al piano terra/rialzato (primo fuori terra) accessibile tramite una scala esterna (attualmente posta nell'area scoperta di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)–composto da zona ad uso laboratorio, antibagno e servizio igienico, con vano montacarichi dal piano terra al piano seminterrato (che sbarca sul sub. 5 (BCNC a tutti i subalterni del mapp. 639).

L'immobile è internamente così rifinito: tramezzature in laterizio, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti con piastrelle in ceramica, rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica; le altre pareti sono ad intonaco al civile tinteggiato. I serramenti esterni sono in parte in alluminio con vetro camera ed in parte in PVC con vetro camera, con avvolgibili oscuranti in plastica; le porte interne sono in legno e vetro; l'impianto di riscaldamento è privo di caldaia (in quanto posizionata su un'altra proprietà non oggetto di pignoramento e pertanto rimossa/non utilizzabile), corpi scaldanti con elementi radianti.

Gli impianti tecnologici hanno tubazioni e condutture incassate.

Gli impianti in generale sono da rivedere, sia per il posizionamento della nuova caldaia, che dei contatori (luce, acqua, gas, telefonici/fibra) e delle loro relative derivazioni in quanto attualmente posti su altre proprietà non oggetto di pignoramento.

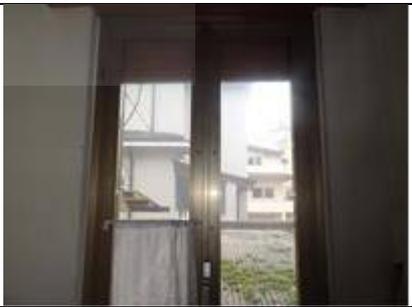
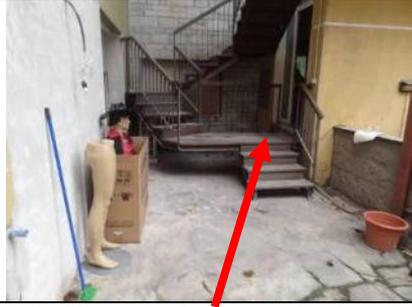
Il bene risulta accessibile attraverso un vialetto pedonale (subalterno 13, Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11) e successivamente tramite una scala esterna attualmente posta

**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

nell'area scoperta di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub. 7) così come l'ingresso che risulta affacciato su di essa.

**In generale risulta MEDIOCRE lo stato conservativo sia delle finiture che del sistema impiantisco del bene in oggetto.**

		
Sub 10, Vista interna laboratorio	Sub 10, Vista interna laboratorio	Sub 10, Vista interna laboratorio
		
Sub 10, Vista interna bagno	Sub 10, Vista interna bagno	Sub 10, Vista interna loc montacarichi
		
Sub 10, finiture interne	Sub 10, finiture interne	Sub 10, finiture interne
		
Sub 10, porta ingresso attualmente affacciata su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 10, porta ingresso attualmente affacciata su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 10, porta ingresso attualmente affacciata su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)

**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

**C) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (Foglio 49, mapp. 639, sub. 11)**



Allegato 4: Planimetrie Catastali

Trattasi di abitazione al piano primo (secondo fuori terra) accessibile tramite scala esterna (attualmente posizionata nell'area esterna di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7), composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, studio, rip, camera e due balconi.

L'immobile è internamente così rifinito: tramezzature in laterizio, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in con piastrelle di ceramica di vario formato e colore e in legno, i rivestimenti del bagno e della cucina sono con piastrelle in ceramica; le altre pareti sono ad intonaco al civile tinteggiato. I serramenti esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle oscuranti in plastica; le porte interne sono in legno; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Il bene è inoltre dotato di impianto di aria condizionata.

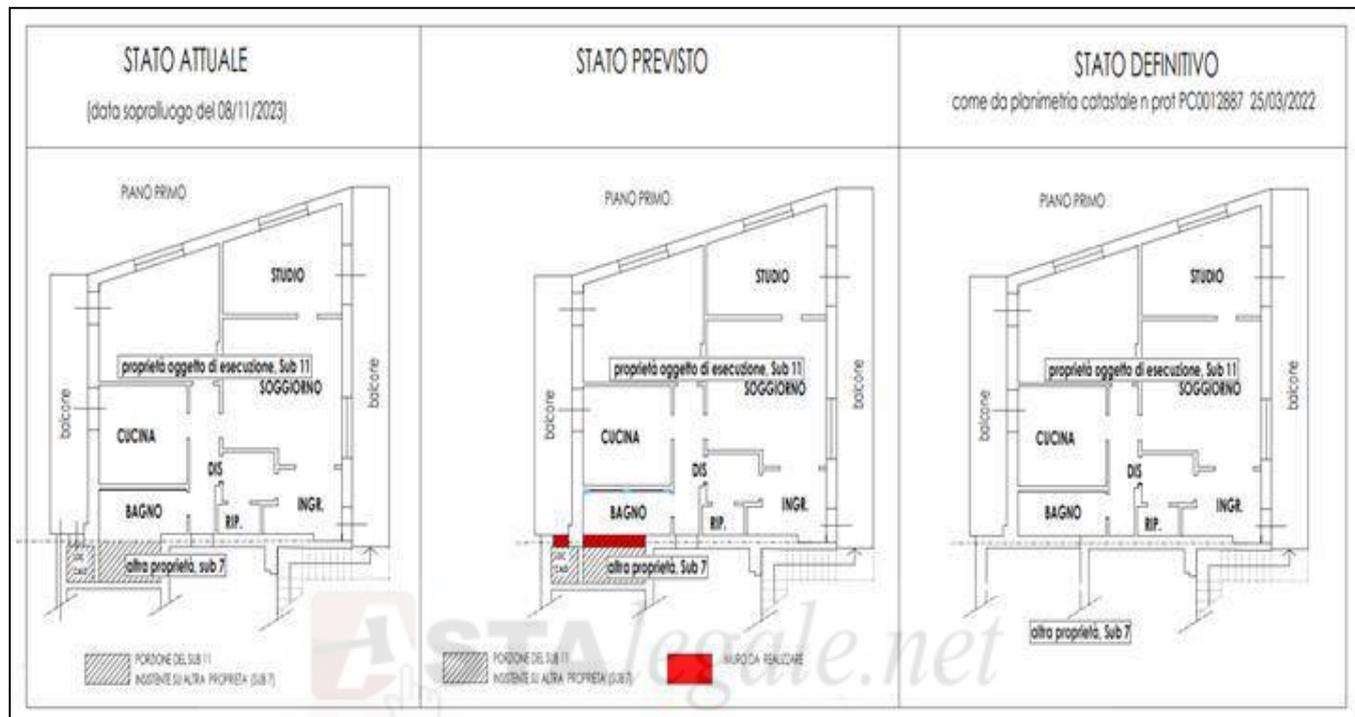
Gli impianti tecnologici hanno tubazioni e condutture incassate.

**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

Si precisa che sia la caldaia dell'impianto di riscaldamento, che l'unità esterna dell'aria condizionata sono poste su un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7).

Inoltre parte della superficie del bagno si sviluppa su un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7) e pertanto dovrà essere modificato sia dal punto di vista edilizio che da quello impiantistico.

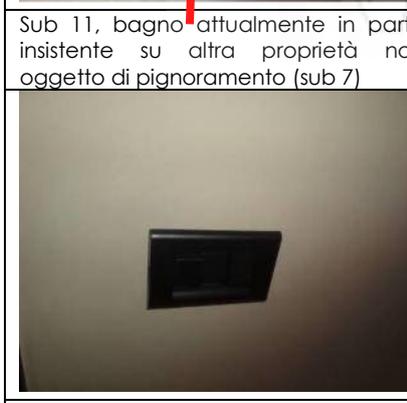


Il bene risulta accessibile attraverso un vialetto pedonale (subalterno 13, Bene Comune Non Censibile ai soli sub 10 e sub 11) e successivamente tramite una scala esterna attualmente posta nell'area scoperta di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7).

**In generale risulta sufficiente lo stato conservativo delle finiture interne ad esclusione del bagno che dovrà essere ristrutturato. Sistema impiantistico da rivedere.**

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

		
Sub 11, Vista interna ingresso	Sub 11, Vista interna soggiorno	Sub 11, Vista interna cucina
		
Sub 11, Vista interna studio	Sub 11, Vista interna soggiorno	Sub 11, Vista interna dis
		
Sub 11, bagno attualmente in parte insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 11, Vista interna balcone lato nord	Sub 11, Vista interna balcone lato sud
		
Sub 11, finiture interne	Sub 11, finiture interne	Sub 11, finiture interne
		
Sub 11, bagno attualmente in parte insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Sub 11, locale caldaia attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)	Corpo scale a servizio del sub 10 e sub 11 attualmente insistente su altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7)

**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

Si segnala che:

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

**- TABELLA CONSISTENZE-**

Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate le planimetrie catastali verificandole in loco con alcune misurazioni dirette a campione.

LOTTO	id Catasto	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)
A	MAPP 639 SUB 9	LABORATORIO ARTIGIANALE	PS1	180,00	1,00	180,00
B	MAPP 639 SUB 10	LOC TEC	PS1	2,80	0,25	0,70
		LABORATORIO ARTIGIANALE	T	93,00	1,00	93,00
C	MAPP 639 SUB 11	ABITAZIONE	1	93,00	1,00	93,00
		BALCONI	1	25	0,3	7,50
<b>TOT SUP COMMERCIALE</b>						<b>374,20</b>

Note:

- Nella tabella sono indicate le superficie lorde calcolate secondo i criteri delle Norma UNI 10750/2005 e precisamente considerando il 100% della superficie calpestabile abitativa, il 100% dello spessore di muri esterni, il 50% dello spessore dei muri divisorii da altra proprietà o con spazi comuni. La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde i "coefficienti correttivi convenzionali" in uso nel mercato immobiliare locale.
- 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.

Allegato 4: 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

La proprietà al momento del sopralluogo risultava essere libera da persone.

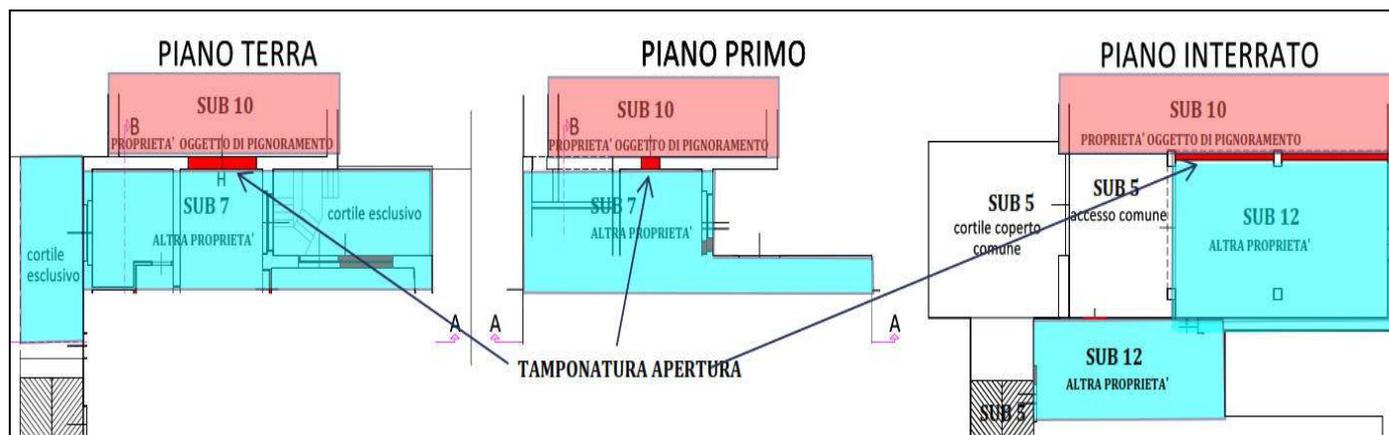
**Architetto Fabrizio Madini**

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 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 compendio immobiliare è stato edificato e modificato/ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Piacenza:

- Concessione edilizia ante 01/09/1967 (non reperita)
- Abitabilità' del 27 febbraio 1953;
- Licenza Edilizia n. 72 del 8 febbraio 1968;
- Licenza Edilizia n. 745 del 31 ottobre 1968;
- Licenza Edilizia n. 320 del 25 giugno 1969;
- Licenza Edilizia n. 665 del 28 ottobre 1970;
- Abitabilità' del 28 gennaio 1971;
- Autorizzazione edilizia n. 963 del 4 giugno 1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1510 rilasciata in data 21 novembre 1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1511 rilasciata in data 21 novembre 1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1215 rilasciata in data 29 novembre 1988.
- CILA pratica SUAP n. 3507/2022 prot. PG 80254 del 28/06/2022.
- FINE LAVORI (CILA pratica SUAP n. 3507/2022) pratica SUAP n. 3659/2022 prot. PG 83786 del 06/07/2022.
- SCIA pratica SUAP n. 1600/2023 prot. PG 39669 del 24/03/2023 (pratica in capo alla PARTE CONFINANTE ma con la quale sono state realizzate anche alcune opere di tamponatura murarie tra le due proprietà



Allegato 6: 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

**Architetto Fabrizio Madini**

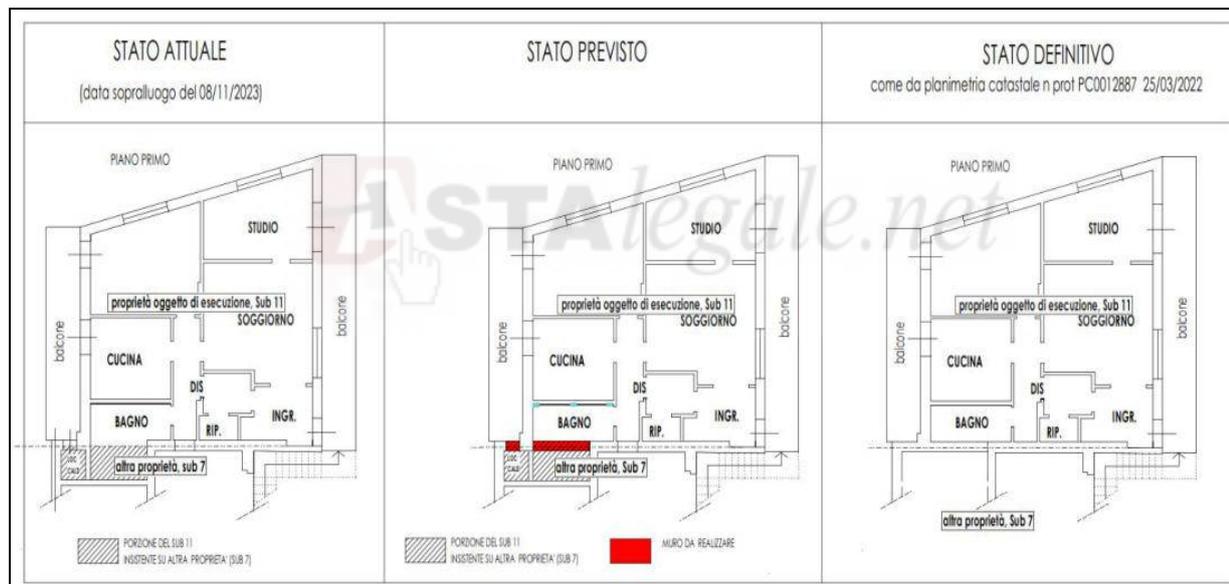
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it](mailto:fabriziomadini@studiomadini.it) - Pec: [fabrizio.madini@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P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

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.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la seguente difformità edilizia:

Nel bagno e nel locale caldaia del sub 11 che attualmente si sviluppano anche su parte del sub 7 (di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento) non è ancora stata realizzata la parete divisoria tra le due unità, il tutto per allineare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.



Visto quanto sopra si quantificano in totali Euro 1.800,00 i costi per la pratica edilizia (comprensiva di diritti di segreteria per l'edilizia e di cassa professionisti oltre IVA)

**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.

Trattasi di beni che alla data attuale non costituiscono un condomino pertanto non è dato quantificare le spese fisse attinenti alla gestione dell'immobile.

La proprietà allo stato attuale non necessita di interventi 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. 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.

➤ **PREMESSA: METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA**

Oggetto del presente incarico è il determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto. Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle unità immobiliari da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altra u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, della consistenza. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie commerciale.

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** (ipotizzando una domanda potenziale orientata verso immobili di tipologia residenziale da ristrutturare/trasformare dotati di aree scoperte e pertinenze).

- **CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, CON SPECIFICA DI QUELLA COMMERCIALE**

Nella tabella sono indicate le superficie lorde calcolate secondo i criteri delle Norma UNI 10750/2005 e precisamente considerando il 100% della superficie calpestabile abitativa, il 100% dello spessore di muri esterni, il 50% dello spessore dei muri divisorii da altra proprietà o con spazi comuni. La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde i "coefficienti correttivi convenzionali" in uso nel mercato immobiliare locale.

**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 HANNO TENUTO CONTO:**

- Dell'ubicazione e del contesto;
- Dello stato generale qualitativo e manutentivo dei beni e degli impianti;
- Della staticità dell'andamento del mercato immobiliare locale.
- Dell presenza di amianto nel manto di copertura.

Si specifica, tra l'altro, che il valore unitario utilizzato per il bene al **sub 9** tiene conto che:

- Gli impianti in generale sono da rivedere, sia per il posizionamento della nuova caldaia, che dei contatori (luce, acqua, gas, telefonici/fibra) e delle loro relative derivazioni in quanto attualmente posti su altre proprietà non oggetto di pignoramento.

Si specifica, tra l'altro, che il valore unitario utilizzato per il bene al **sub 10** tiene conto che:

- La porta di ingresso del bene attualmente si affaccia sull'area esterna di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub. 7) e pertanto dovrà essere riposizionata eventualmente in affaccio verso l'area scoperta del sub. 13 .
- Gli impianti in generale sono da rivedere, sia per il posizionamento della nuova caldaia, che dei contatori (luce, acqua, gas, telefonici/fibra) e delle loro relative derivazioni in quanto attualmente posti su altre proprietà non oggetto di pignoramento.
- La scala di accesso esterna è attualmente posta nell'area scoperta di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub. 7) e pertanto dovrà essere riposizionata nell'area scoperta del sub. 13 oppure all'interno della proprietà oggetto della presente

Si specifica, tra l'altro, che il valore unitario utilizzato per il bene al **sub 11** tiene conto che:

- Gli impianti in generale sono da rivedere, per il posizionamento della nuova caldaia, dell'unità esterna dell'aria condizionata, dei contatori (luce, acqua, gas, telefonici/fibra) e delle loro relative derivazioni in quanto attualmente posti su altre proprietà non oggetto di pignoramento.

**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

- Parte della superficie del bagno si sviluppa su un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub 7) e pertanto dovrà essere modificato sia dal punto di vista edilizio che da quello impiantistico.
- La scala di accesso esterna è attualmente posta nell'area scoperta di un'altra proprietà non oggetto di pignoramento (sub. 7) e pertanto dovrà essere riposizionata nell'area scoperta del sub. 13 oppure all'interno della proprietà oggetto della presente

Infine, si precisa che nel valore unitario sono ricompresi eventuali diritti proporzionali sulle parti comuni

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

- €/mq **400,00** per le unità ad uso magazzino al piano interrato (sub 9).
- €/mq **500,00** per le unità ad uso magazzino al piano terra (sub 10)
- €/mq **950,00** per l'unità ad uso abitativo posta al piano primo **(sub 11)**

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

**Tabella valutazione**

LOTTO	id Catasto	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
A	MAPP 639 SUB 9	LABORATORIO ARTIGIANALE	PS1	180,00	1,00	180,00	€ 400,00	<b>72.000,00 €</b>
B	MAPP 639 SUB 10	LOC TEC	PS1	2,80	0,25	0,70	€ 500,00	<b>350,00 €</b>
		LABORATORIO ARTIGIANALE	T	93,00	1,00	93,00	€ 500,00	<b>46.500,00 €</b>
C	MAPP 639 SUB 11	ABITAZIONE	1	93,00	1,00	93,00	950,00 €	<b>88.350,00 €</b>
		BALCONI	1	25,00	0,3	7,50	950,00 €	<b>7.125,00 €</b>
<b>SUP TOTALE</b>				<b>393,80</b>	<b>SUP COMM</b>	<b>374,20</b>	<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 214.325,00</b>

<b>VALORE TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 214.325,00</b>
----------------------------------	---------------------

Voci detrazioni	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	NO	1800	-€ <b>1.800,00</b>
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 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%	-€ <b>21.432,50</b>

<b>VALORE A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI</b>	<b>€ 191.092,50</b>
--	---------------------

<b>VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI INTERA</b> (arrotondata per difetto )	<b>€ 191.000,00</b> <b>(Euro CENTO NOVANTA UNO mila)</b>
---	---

**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 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.

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dei beni pignorati in capo al esecutato e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

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

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

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

Il compendio immobiliare ove sono posti i beni non è gestito da alcun amministratore 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 e la documentazione fotografica.

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.

**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

- Depositare presente elaborato peritale completo di allegati, nel fascicolo telematico della presente procedura.

Il Consulente Tecnico, dichiara di:

- Avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento.
- Possedere capacità professionali adatte per effettuare la valutazione in oggetto con competenza, avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili.
- Non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse.
- Aver provveduto a 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).

### **CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI**

*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.*

*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 state eseguite analisi chimiche e/o geologiche per quanto riguarda i terreni.*

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì **15 GENNAIO 2024**

L'esperto  
ARCHITETTO

Fabrizio Madini



### **Elenco allegati alla perizia**

- Allegato 1: Inquadramento territoriale;
- Allegato 2: Visure catastali;
- Allegato 3: Estratto di mappa ed Elaborati planimetrici;
- Allegato 4: Planimetrie catastali;
- Allegato 5: Atto di Transazione, Repertorio n.21.818, Raccolta n.15.137 del 22 giugno 2023;
- Allegato 6: Documentazione edilizia;
- 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@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.madini@archiworldpec.it)  
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339