

TRIBUNALE CIVILE E DI PIACENZA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **90/2021**

Promosso da:

MARTE SPV S.R.L.

Nei confronti di:

████████████████████



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. ALDO TIBERTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCHITETTO FABRIZIO MADINI



Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. ALDO TIBERTI, in data 18 MAGGIO 2022 nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Verdi 28, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare n° 90/2021

Promossa da

MARTE SPV S.R.L. Nei confronti di:

[REDACTED]

In data 21 MAGGIO 2022 lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (avvenuto per via PEC), dopo che gli è stato conferito

L'incarico di:

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;
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

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

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 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale 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 ad IVA.

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 Monticelli d'Ongina (PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 29 LUGLIO 2022 alle 14,30 effettuava il sopralluogo dei beni posti in Via Scuole 42, Loc San Nazzaro del comune di Monticelli d'Ongina (PC), alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, dott. STEFANO AGOSTI

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

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

Beni posti in Monticelli d'Ongina (PC) Lo. San Nazaro Via Scuole n. 42



Porzione di casa disposta su due livelli fuori terra, con annessa area scoperta e fabbricato accessorio in corpo staccato anch'esso disposto su due piani fuori terra oltre a piccolo cortile esclusivo e quota di cortile comune.

Il tutto posto posta all'interno di una corte accessibile dal civico 42 di Via Scuole, Loc San Nazaro del comune di Monticelli d'Ongina (PC)

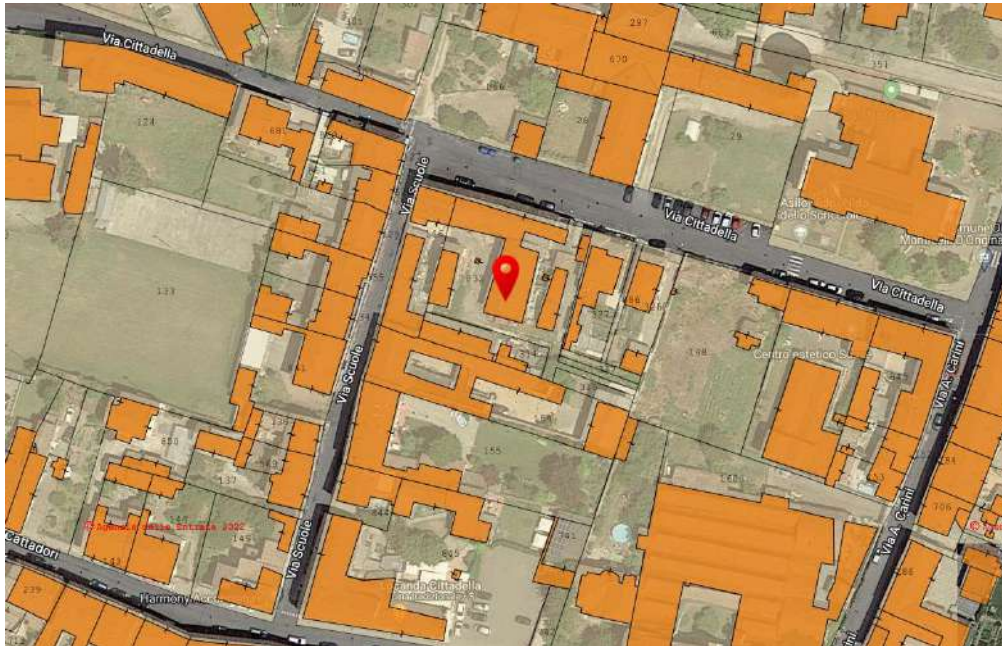
Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

➤ 1.3 Confini

Dell'intera proprietà da nord e in senso orario:

Ragioni Rubini o successi, cortile comune, Bellandi o successi, cortile comune.



Allegato 3: Estratto di mappa

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;

Porzione di casa disposta su due livelli fuori terra, con annessa area scoperta e fabbricato accessorio in corpo staccato anch'esso disposto su due piani fuori terra oltre a piccolo cortile esclusivo e quota di cortile comune.

Si precisa che la proprietà è posta all'interno di una corte, accessibile dal civico 42 di Via Scuole, Loc San Nazzaro del comune di Monticelli d'Ongina (PC).



Il fabbricato ad uso abitativo è composto da soggiorno, dis, cucina, bagno, oltre ad area scoperta al piano terra; due camere bagno al piano primo; una scala chiocciola collega i due piani tra loro.



La tecnologia costruttiva utilizzata è quella tipica dell'epoca (ante 01/09/1967) ovvero con struttura portante in muratura di mattoni pieni, pareti esterne in parte con rivestimento con formelle in laterizio ed in parte intonacate, solai in legno e tavelle in laterizio, solai di copertura a falde inclinate con manto di copertura con coppi in laterizio.







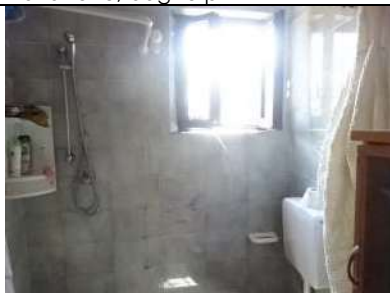





Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpecc.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98ac407cdf6f8e2b569ee73e92d3d

Le finiture interne dell'immobile comprendono, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica; serramenti esterni con telaio in legno e vetro semplice con persiane in legno, porte interne in parte legno tamburate cieche ed parte in PVC, porta d'ingresso in legno non blindata. I due piani abitativi sono tra loro collegati tramite scala a chiocciola in ferro.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e idraulico sottotraccia ed è priva di impianto di riscaldamento (sono presenti alcune stufe a gas). Si precisa che sono presenti split di aria condizionata.

		
Abitazione, Soggiorno	Abitazione, dis	Abitazione, cucina
		
Abitazione, bagno pT	Abitazione, camera 1 p1	Abitazione, camera 2 p1
		
Abitazione, bagno p1	Abitazione, finiture e stato conservativo	Abitazione, finiture e stato conservativo
		
Abitazione, finiture e stato conservativo	Abitazione, finiture e stato conservativo	Abitazione, finiture e stato conservativo

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Completa la proprietà un fabbricato accessorio in corpo staccato, disposto su due piani fuori terra, composto da due cantine al piano terra e legnaia al piano primo. La porzione di fabbricato presenta murature perimetrali realizzata presumibilmente con mattoni in laterizio e sono in parte intonacate. Le strutture dei solai sono in latero cemento intonacato, pareti interne in muratura intonacate. La copertura è con struttura in legno con lastre ondulate e coppi in laterizio. Serramenti esterni in alluminio con vetro camera.

L'immobile è privo di impianti

		
Fabbricato accessorio, esterno	Fabbricato accessorio, esterno	Fabbricato accessorio, esterno
		
Fabbricato accessorio, esterno	Fabbricato accessorio, interno	Fabbricato accessorio, interno

Il cortile di proprietà è in battuto di cemento

In generale risulta mediocre sia il livello delle finiture/ impianti che il loro grado di conservazione.

La proprietà è posta nella zona extraurbana di Monticelli d'Ongina e più precisamente nella zona centrale della località San Nazario in un contesto residenziale a bassa densità, caratterizzato da edifici ad uso residenziale a due piani fuori terra.

Monticelli d'Ongina è un comune di 5.521 abitanti della provincia di Piacenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,41 km², con una densità di popolazione pari a 118,96 abitanti per km² circa.

Il suo territorio è posto in una grande ansa del Po e si estende nella parte nord-orientale della Provincia piacentina, a confine con quelle lombarde di Cremona e Lodi, tra Spinadesco (CR), Cremona, Castelvetro Piacentino, Villanova sull'Arda, San Pietro in Cerro, Caorso, Castelnuovo Bocca d'Adda (LO) e Crotta d'Adda (CR). Monticelli d'Ongina dista 6 km dal casello di Caorso e a 5 da quello di Castelvetro dell'autostrada A21 Torino-Brescia, nonché a 15 da quello di Fiorenzuola

d'Arda sulla A1 Milano-Napoli, è facilmente raggiungibile anche con la strada statale n. 10 Padana Inferiore, che ne attraversa il territorio.

Sufficiente la dotazione di servizi e infrastrutture offerti dal comune.

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-**

Si premette che 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.

LOTTO	id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)
UNICO	FG 23 MAPP 832 SUB 23 graffato ai SUB 11, 22, 24	ABITATIVO	T	48	1	48
		ABITATIVO	1	48	1	48
		CANTINA	T	31	0,25	7,75
		LEGNAIA	1	38	0,15	5,7
		CORTE	T	34	0,1	3,4
TOT SUP COMMERCIALE						112,85

Note:

- Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate le planimetrie catastali, verificandole in loco. 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: Planimetria catastale

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

Alla data del sopralluogo la proprietà era occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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;

Si segnala che, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Monticelli d'Ongina si è verificato che i fabbricati (abitativo ed accessorio) sono stati edificati **in epoca antecedente al 01/09/1967** e successivamente sono stati oggetto di

- **OPERE INTERNE** (Art 26 legge 47 del 28/02/1985) **N 23/89** presentata il 01/11/1987 con il n. prot. 9727 per esecuzione opere interne da realizzarsi nel fabbricato ad uso abitativo;
- **DIA N. 95/2002** presentata il 18/09/2002 con il n. prot. 10782 per lavori di Manutenzione straordinaria restauro risanamento conservativo del fabbricato accessorio.

L'immobile è privo del certificato di abitabilità

- Allegato 5: Documentazione edilizia

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;

Difformità catastali ed edilizie:

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Nell'abitazione, al piano terra nel locale rip è stato realizzato un bagno;
- Nel fabbricato accessorio al piano terra è rappresentata un'apertura (lato sud) non realizzata e inoltre anche al piano primo i prospetti sono difformi.

L'immobile pertanto risulta **non conforme**, ma regolarizzabile mediante:

Pratica edilizia in sanatoria oltre ad aggiornamento catastale (DOCFA)

Si quantificano in Euro 2.500,00 oltre IVA, cassa professionisti e diritti segreteria (pratiche edilizie) e oneri catastali i relativi costi di aggiornamento edilizio catastale

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

Le spese fisse attinenti alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale, ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie.

La proprietà allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

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 altre 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 altre 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.

Si prevede una strategia di vendita in un **LOTTO UNICO**.

- **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.

- **VALORI OMI**

Dettagli Via Scuole, 42, 29010 Mo...

Innobile: **Valori OMI 2021/2**

Catasto: Comune

OMI: R. Inabitabile/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Comune:

Sezione censuaria:

Posizione:

Street view:

Icona:

Condilidi:

Prezzo (€mq)	Rendito (€mq x mesi)	Saggio annuo (I-R.F.I.)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	900
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	750
Box	Normale	350	500
Capannoni industriali	Normale	250	350
Capannoni tipici	Normale	300	400
Laboratori	Normale	350	450
Magazzini	Normale	300	400
Negozi	Normale	700	900
Ville e villini	Normale	900	1.200

Ricerca Compravendite
MONTICELLI D'ONGINA (PC)

Fabbricato Terreno

Compravendite in zona
Costo: Gratis [Acquista](#)

- **VALORI UNITARI UTILIZZATI**

DESTINAZIONE	VALORE UNITARIO (€/mq)	NOTE
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	500,00	<p>Nello specifico la presente valutazione ha altresì tenuto conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dell'ubicazione; • Dello stato generale qualitativo e manutentivo dei beni e degli impianti; • Della staticità dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Si precisa che il valore unitario sono ricompresi i valori delle parti comuni.

- **TABELLA DI VALUTAZIONE**

LOTTO	id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
UNICO	FG 23 MAPP 832 SUB 23 graffato ai SUB 11, 22, 24	ABITATIVO	T	48	1	48	500,00 €	24.000,00 €
		ABITATIVO	1	48	1	48	500,00 €	24.000,00 €
		CANTINA	T	31	0,25	7,75	500,00 €	3.875,00 €
		LEGNAIA	1	38	0,15	5,7	500,00 €	2.850,00 €
		CORTE	T	34	0,1	3,4	500,00 €	1.700,00 €
SUP TOTALE				199	SUP COMM	112,85	TOTALE LOTTO UNICO	56.425,00 €

VALORE TOTALE LOTTO UNICO	€ 56.425,00
---------------------------	-------------

Voci detrazioni	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	2500	- 2.500,00 €
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	0	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;	NO	0	- €
5) per le eventuali spese condominiali insolute;	NO	0	- €
6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 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%	-€ 5.642,50

VALORE A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI	€ 48.282,50
---	-------------

VALORE A CORPO DELLA QUOTA (arrotondata per difetto)	€ 48.000,00 (Euro QUARANTA OTTO 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;

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): 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;

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 oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

I beni costituiscono parte di un fabbricato non gestito da un amministratore condominiale.

Quesito 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);

Oltre ad allegare le piante catastali dei beni si allega la documentazione fotografica.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 6: 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 predisposto 2 supporti informatici (dvd), nelle modalità richieste, nei quali sono stati salvati i file (tutti in formato .PDF):

- "Relazione peritale completa di tutti gli allegati".

Allegato 7: Supporti informatici CD-ROM

L'esperto ha 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.

Allegato 8: Liquidazione competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002

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.

Il sottoscritto Consulente Tecnico, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 12 settembre 2022

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 fotografica;
- Allegato 7: Supporti informatici CD-ROM;
- Allegato 8: Liquidazione competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

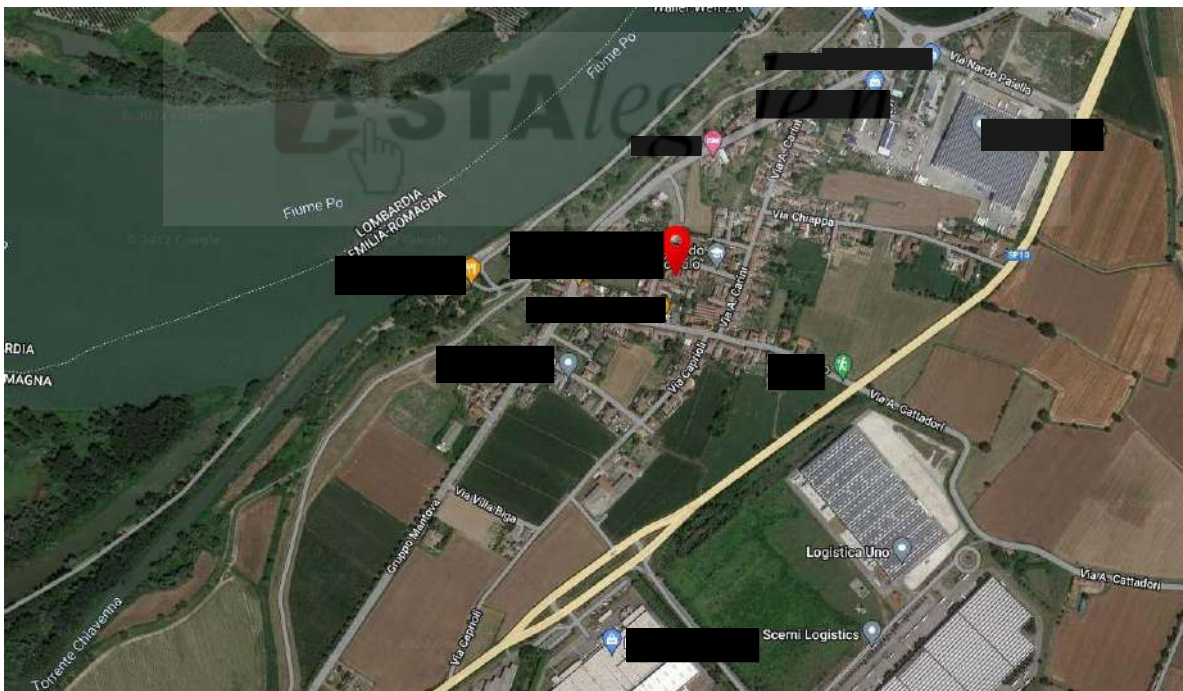
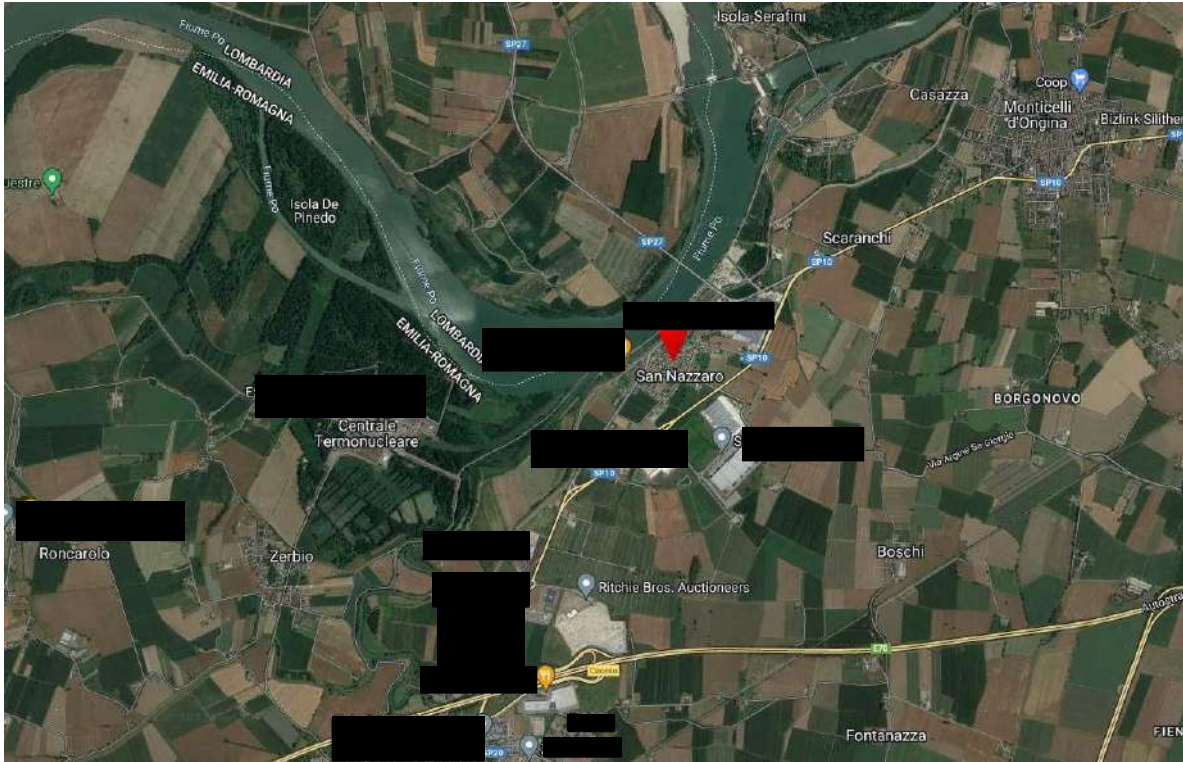
Allegato 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Allegato 2

VISURE CATASTALI



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/10/1999 Pubblico ufficiale BONGIORNO PIER GER Sede MONTICELLI D'ONGINA (PC) Repertorio n. 47476 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6560.1/1999 in atti dal 12/11/1999
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 15/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/10/1999
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 15/04/1999 in atti dal 15/04/1999 VSI (n. A00702.1/1999)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	318 316 312 319	3 8			A/3	4	6 vani		L. 588.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		LOCALITA' SAN NAZZARO Piano T - 1										
Notifica						Partita	1001912		Mod.58	950		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	312 316 318 319	8 3			A/3	4	6 vani		L. 690.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		LOCALITA' SAN NAZZARO Piano T - 1										
Notifica						Partita	1001912		Mod.58	950		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319 318 312 316	3 8			A/3	4	6 vani		L. 1.032	VARIAZIONE del 12/03/1990 in atti dal 17/12/1998 AMPLIAMENTO CLASSAMENTO CON IST. N. 2596/90 (n. 439/1990)
Indirizzo		LOCALITA' SAN NAZZARO Piano T - 1										
Notifica							Partita	1001912		Mod.58	950	

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

Situazione degli intestati dal 12/03/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 15/04/1999
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 12/03/1990 in atti dal 17/12/1998 AMPLIAMENTO CLASSAMENTO CON IST. N. 2596/90 (n. 439/1990)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	318 312 319	3 8			A/4	2	5,5 vani		L. 429	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		STRADA SCUOLE n. 78D Piano T - 1										
Notifica							Partita	950		Mod.58	-	

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

Allegato 3

ESTRATTO DI MAPPA



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



N=85200

E=-1700

1 Particella 832

3-Giu-2022 15:27:17
 Comune: (PC) MONTICELLI D'ONGINA Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T175953/2022
 Foglio: 23

Allegato 4

PLANIMETRIE CATASTALI



MODULARIO
F. r/g rend. 407

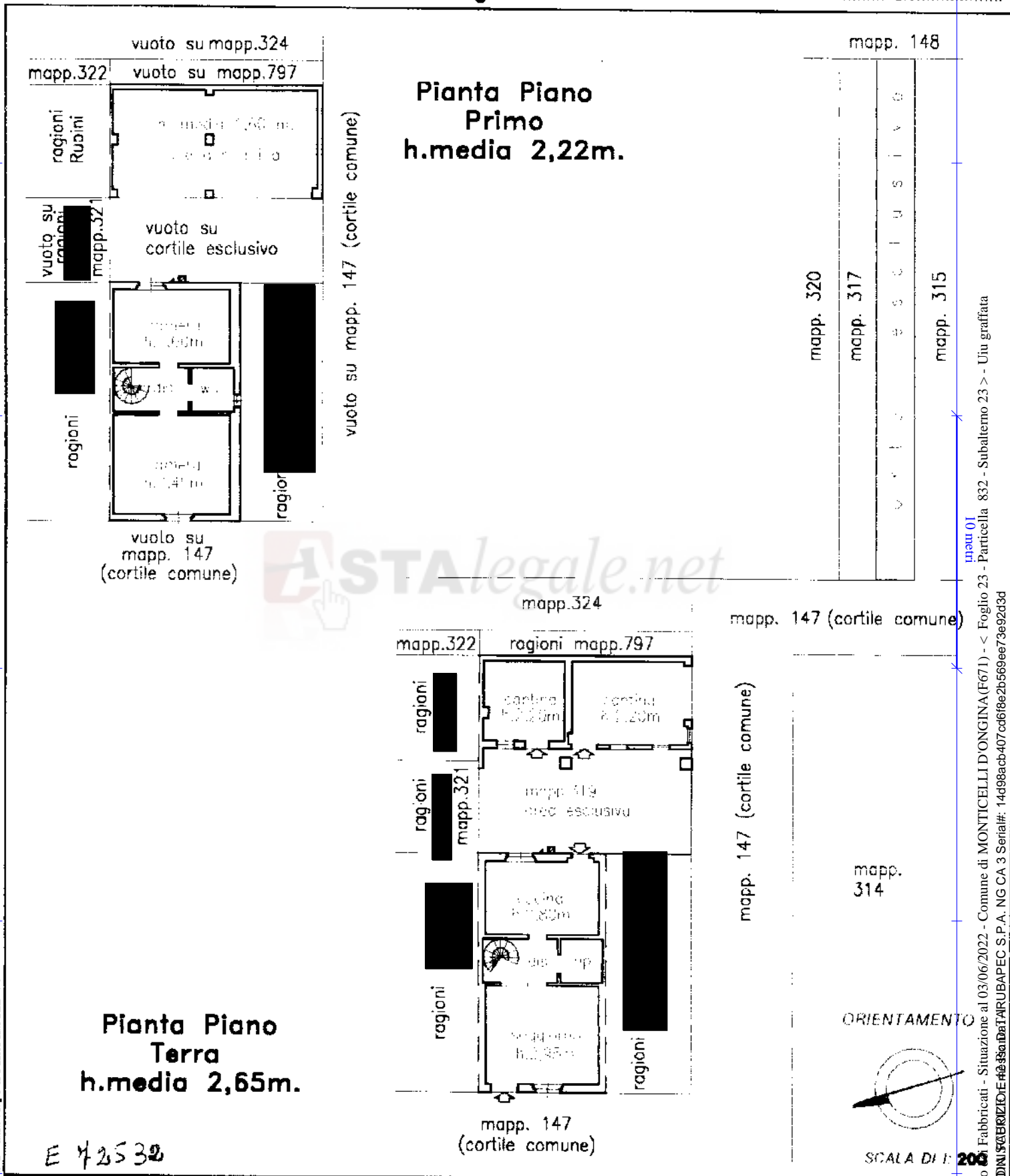


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.u. in Comune di **Monticelli d'Ongina** via **Scuole - loc. San Nazzaro** civ. **42**



ASTAlegale.net

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
Ferrari Gianluca

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/04/1999 - Data: 03/06/2022 - n. T178500 - Richiedente: MDNFRZ69L31G535P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297) - n. sub: 4 - data: 15/06/2022 - Firma: *[Signature]*

15/06/1999
A702

Allegato 5

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

he' Scuole Vecchie

N.°

23/89

OPERE INTERNE

ART.26 DELLA LEGGE N°47 DEL 28.2.1985

PROPRIETARIO IMMOBILE : ---

PROFESSIONISTA ABILITATO:

Ach. Massimo Pettoelli

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

via Scuole Vecchie

DATA PRESENTAZIONE/:

02.11.89



no' favor...
2.10.90

Al Sig.Sindaco di Monticelli d'Ongina - Piacenza -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La sottoscritta

[redacted], residente

[redacted]

in qualità di proprietaria del fabbricato di civile abitazione sito in San Nazzaro Via Scuole Vecchie n°20, catastalmente identificato al F.23 mapp. 312/8-318/3 - 319 - 316 NCEU;

ricordato che le precedenti proprietarie Sorelle [redacted] a, avevano

presentato in data 02/11/1989 una comunicazione per opere interne ai sensi della L.47/85 art.26;

considerato che alla data odierna i lavori non sono ancora stati ultimati e che la sottoscritta intende portarli a termine;

chiede la voltura della predetta pratica per opere interne ed il rilascio di una dichiarazione dalla quale risulti la classificazione delle opere ai sensi della L.457/78 art.31.

Monticelli li 29.05.90 [redacted]

4969 di Prot. 29 MAG. 1990
Cl. 10 Fasc.



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA-3-Senza#: 14998aed497ced6f8e2b569ae73e92d3d

Al Sig. Sindaco del
Comune di Monticelli d'Ongina, Provincia di Piacenza.

Oggetto: Presentazione Relazione per opere interne ai sensi
degli Art.26-48 della L.47/85 e successive modifica-
zioni ed integrazioni.

COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA	
N°	di Prot.
- 2 NOV. 1989	
LO	LO

Le sottoscritte:

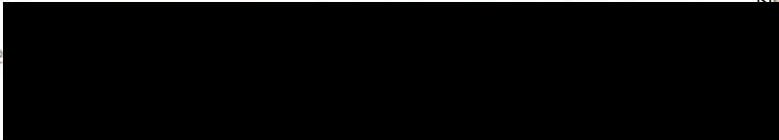


che sotto la propria responsabilità civile e penale dichiarano
di essere comproprietarie dell'unità immobiliare sita in San
Nazzaro di Monticelli, Via Scuole Vecchie n°20, piano terreno e
primo, iscritta al N.C.E.U. di Monticelli al F.23 mapp.312 sub.8,
318 sub.3, 319, 316;

presentano

ai sensi ed agli effetti degli art.26-48 della L.47/85, l'unità
relazione a firma di professionista abilitato alla progettazione,
nella quale vengono evidenziate le opere interne alla suddetta
unità immobiliare. Le sottoscritte dichiarano di iniziare i la-
vori contestualmente alla presentazione dell'unità relazione.

Monticelli lì 2 - NOV. 1989 in fe



Arubapec S.p.A. NG CA 3 Serial#: 14988ac407c6f8e2b569ee73e92d3d

All'Illustrissimo Signor Sindaco del Comune di

Oggetto: Asseverazione per opere interne ai sensi degli art. 26-48 della Legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni.

Il sottoscritto ARCH. MASSIMO PETTORELLI
professionista abilitato alla progettazione, iscritto all'Ordine/Collegio
degli ARCHITETTI - CR al n° 143 C.F. PTT MSM 54 T O 2 D 150 N su incarico
del Sig. [REDACTED] (proprietario), dichiara
che, nell'immobile sito in S. NAZZARO via SCUOLE VECCHIE
n° 20 piano T-1° iscritto al N.C.E.U. mapp. 312/8 - 312/3 foglio 23,
hanno avuto inizio lavori interni alla suddetta unità immobiliare consisten-
ti in MODIFICA SCALA INTERNA E REALIZZAZIONE NUOVO SERVIZIO IGIENICO
AL P. 1° DEL FABBRICATO



In relazione alle suddette opere si dichiara che le medesime rientrano nei limiti di cui all'art. 26 della Legge 47/85 in quanto:

- 1) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio;
- 2) non comportano modifiche alla sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- 3) non modificano la destinazione d'uso della costruzione o dell'unità immobiliare;
- 4) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 5) non riguardano un immobile sottoposto a vincolo ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni;
- 6) rispettano le norme di sicurezza e le norme Igienico - Sanitarie vigenti;
- 7) Le opere rispettano le originarie caratteristiche costruttive.

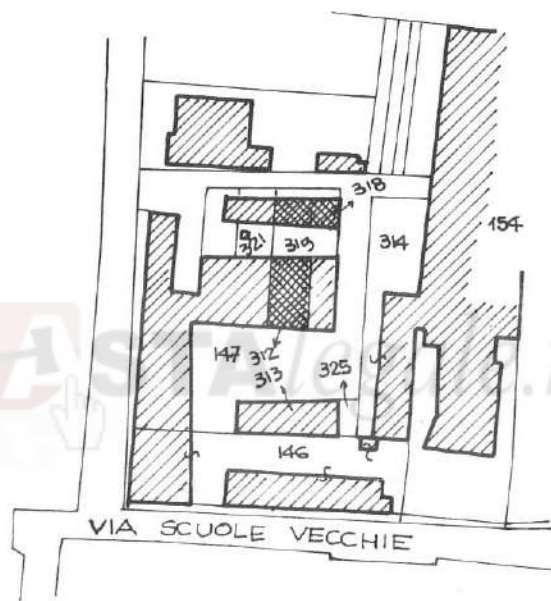
Dichiara inoltre che l'esecuzione delle opere sopradescritte ha inizio contestualmente alla presentazione della relazione qui sottoscritta.

MONTICELLI li 2-11-89

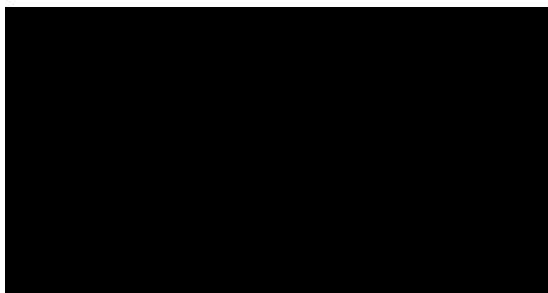


in fede





COMUNE DI MONTICELLI 1:4000
 F. 23 MAPP. 316-318-312 sub 2 -
 318 sub 3

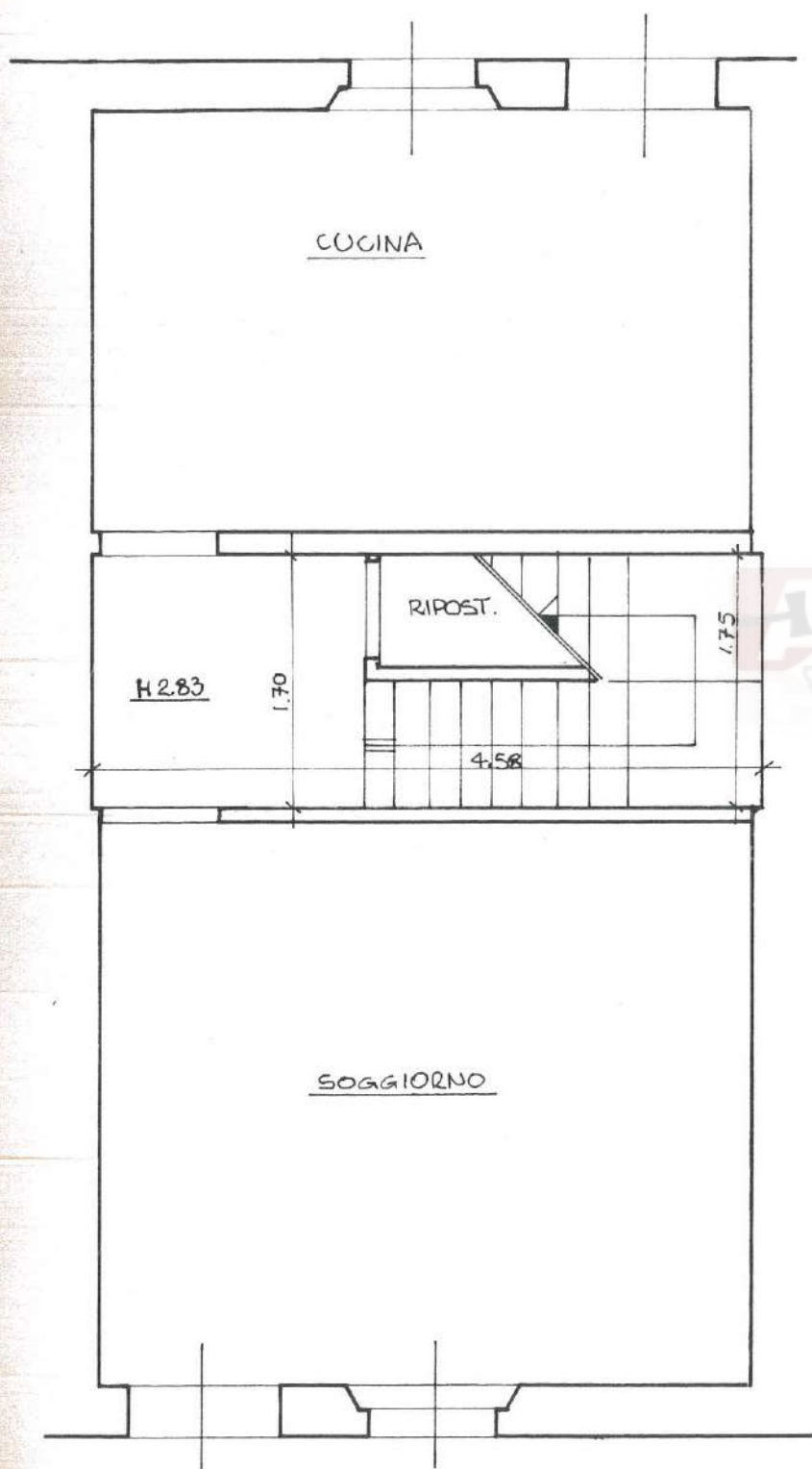


FAUSTO PETTORELLI GEOMETRA monticelli (pc) via breda 12 tel.0523/820878	Comune MONTICELLI D'ONGINA	MASSIMO PETTORELLI ARCHITETTO cremona via s.trecchi 8 tel.0372/23531
	Localizzazione S. NAZZARO -V. SCUOLE VECCHIE	
	Progetto OPERE INTERNE	
	Committente	
	Elaborato PLANIMETRIE	
Data 2-11-89	Tavola N. 1	Scala 1:50

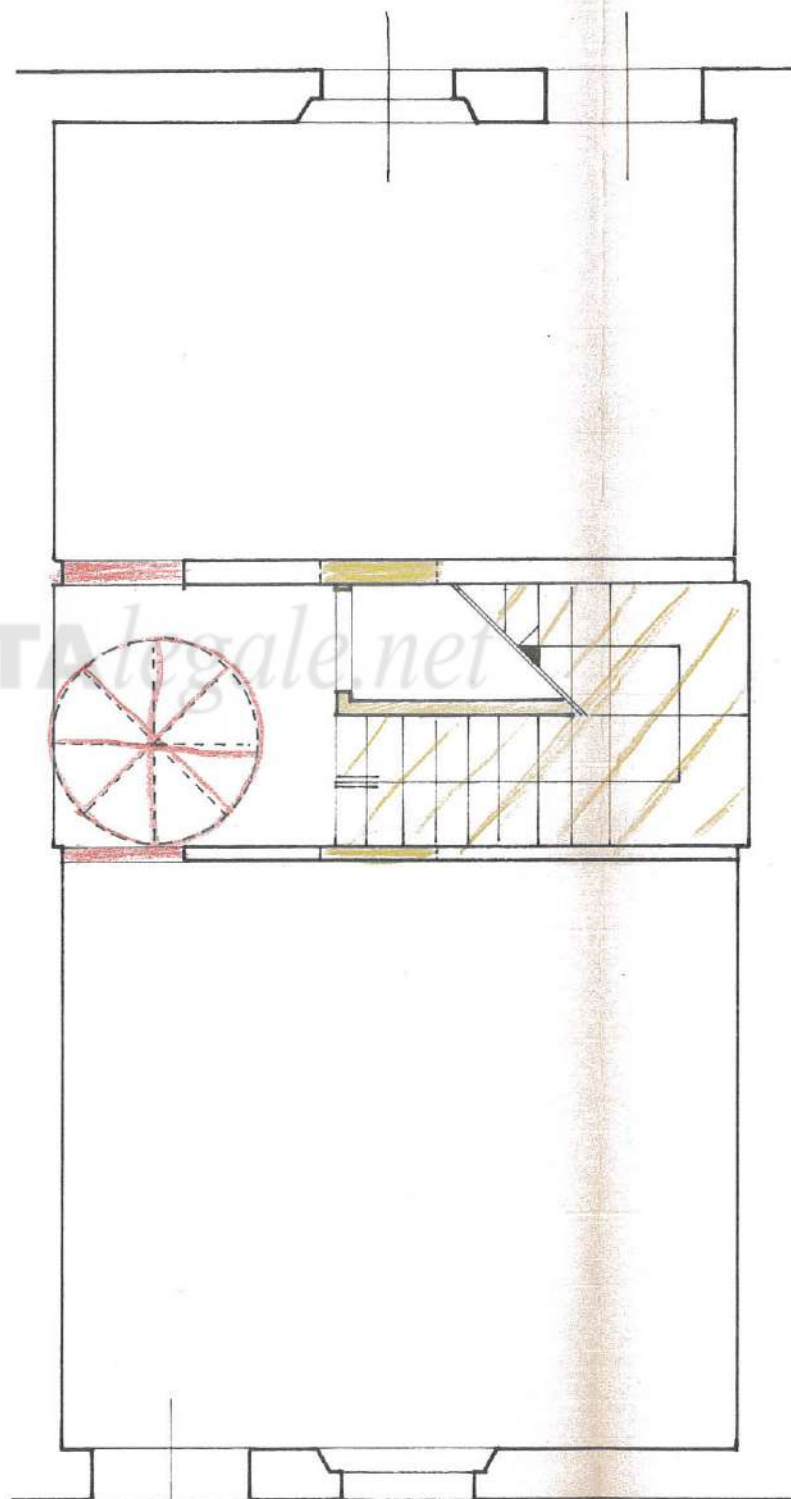
Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98acb407cdf68e2b569ee73e92d3d

PIANO TERRA

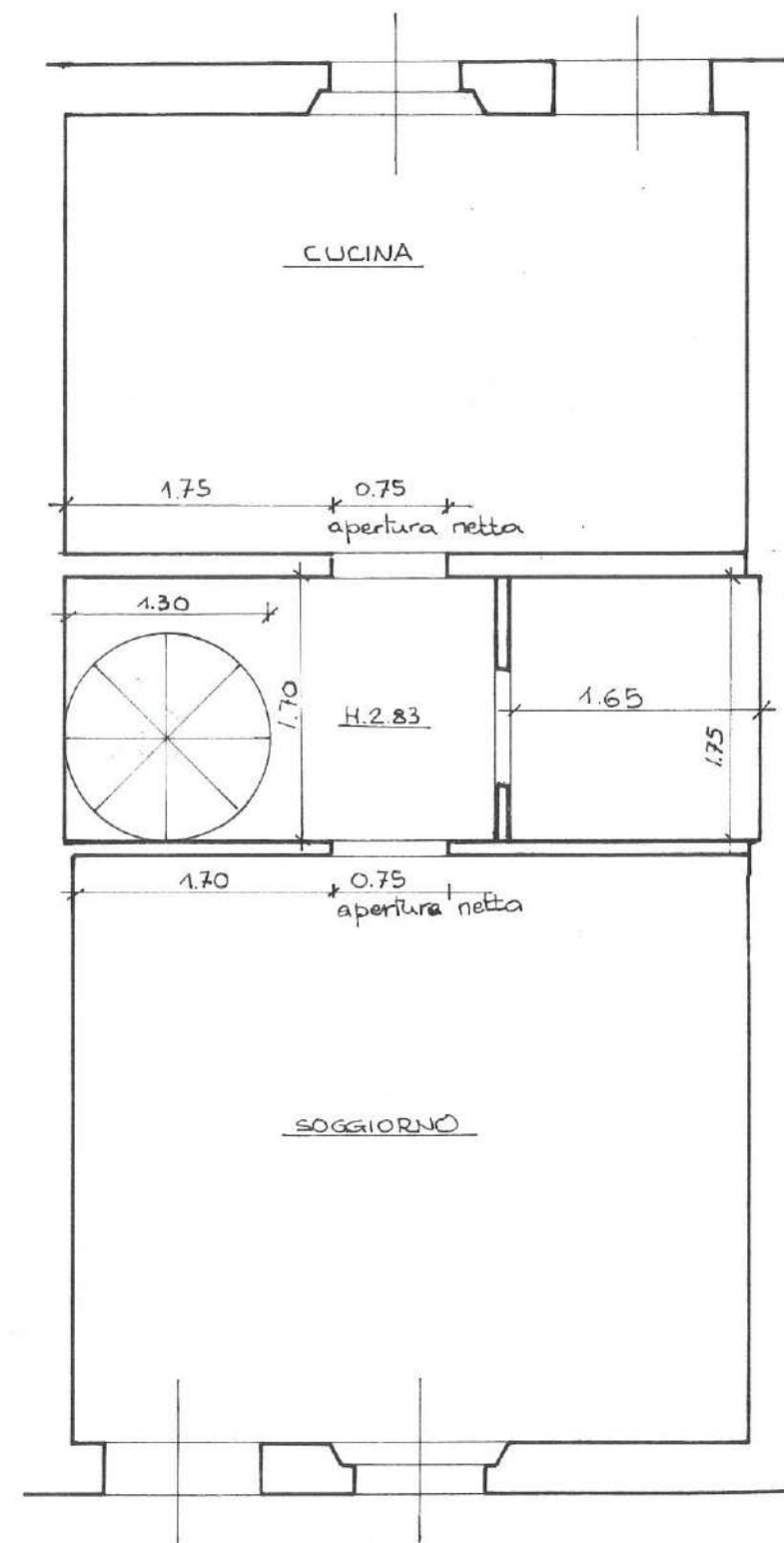
VE DI MONTICELLI 1:1000
 MAPP. 316-319-312 sub 2 -
 318 SWC 3



Rilievo



Confronto



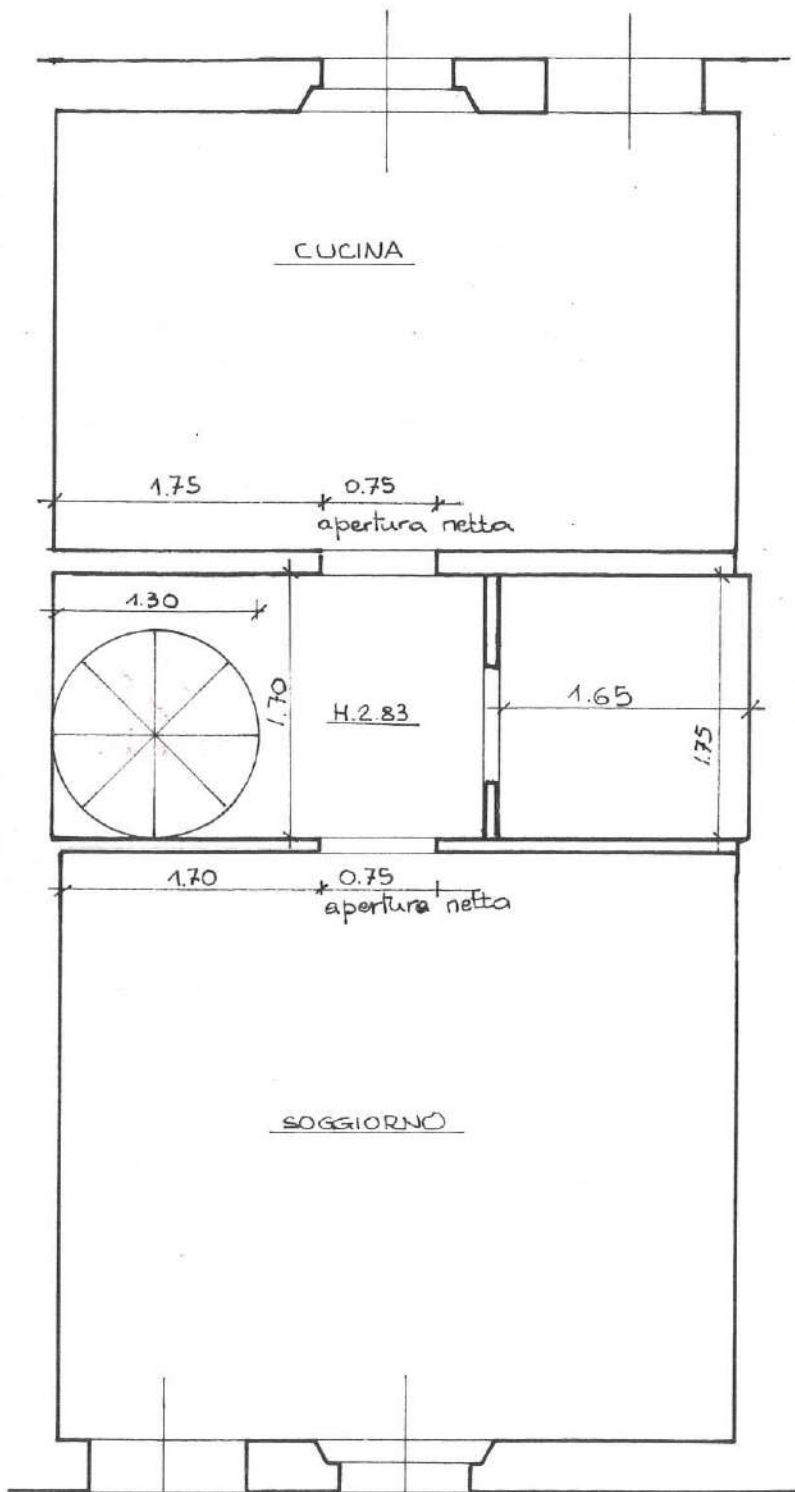
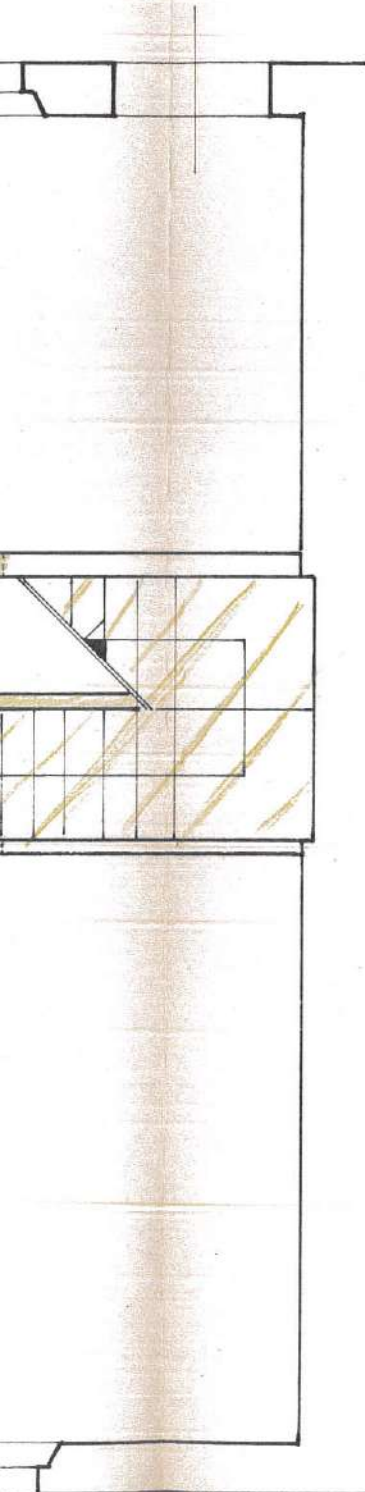
Progetto



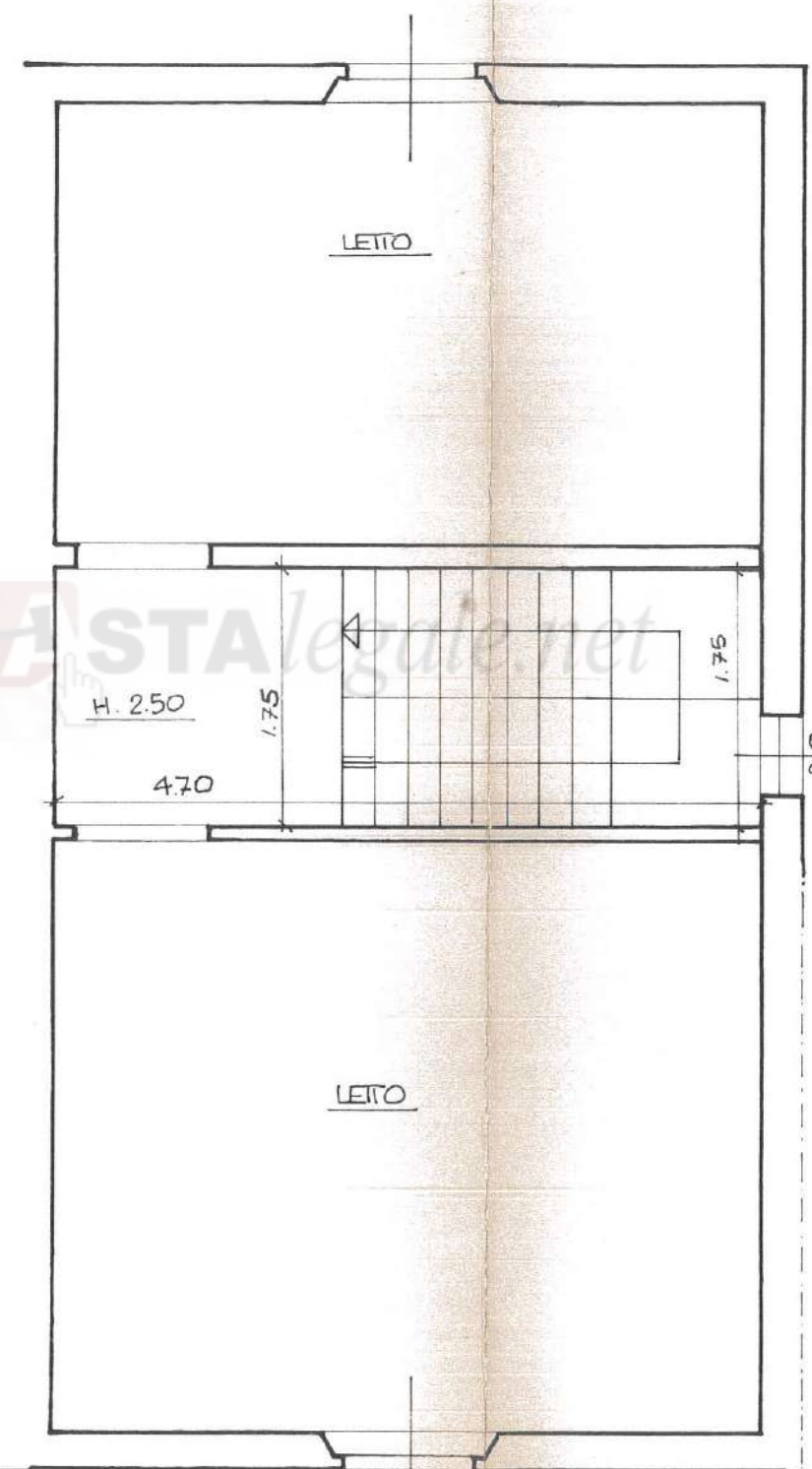
MASSIMO PETTORELLI
ARCHITETTO
cremona via s. trecchi 8 tel. 0372/23531
Scala 1:50

A

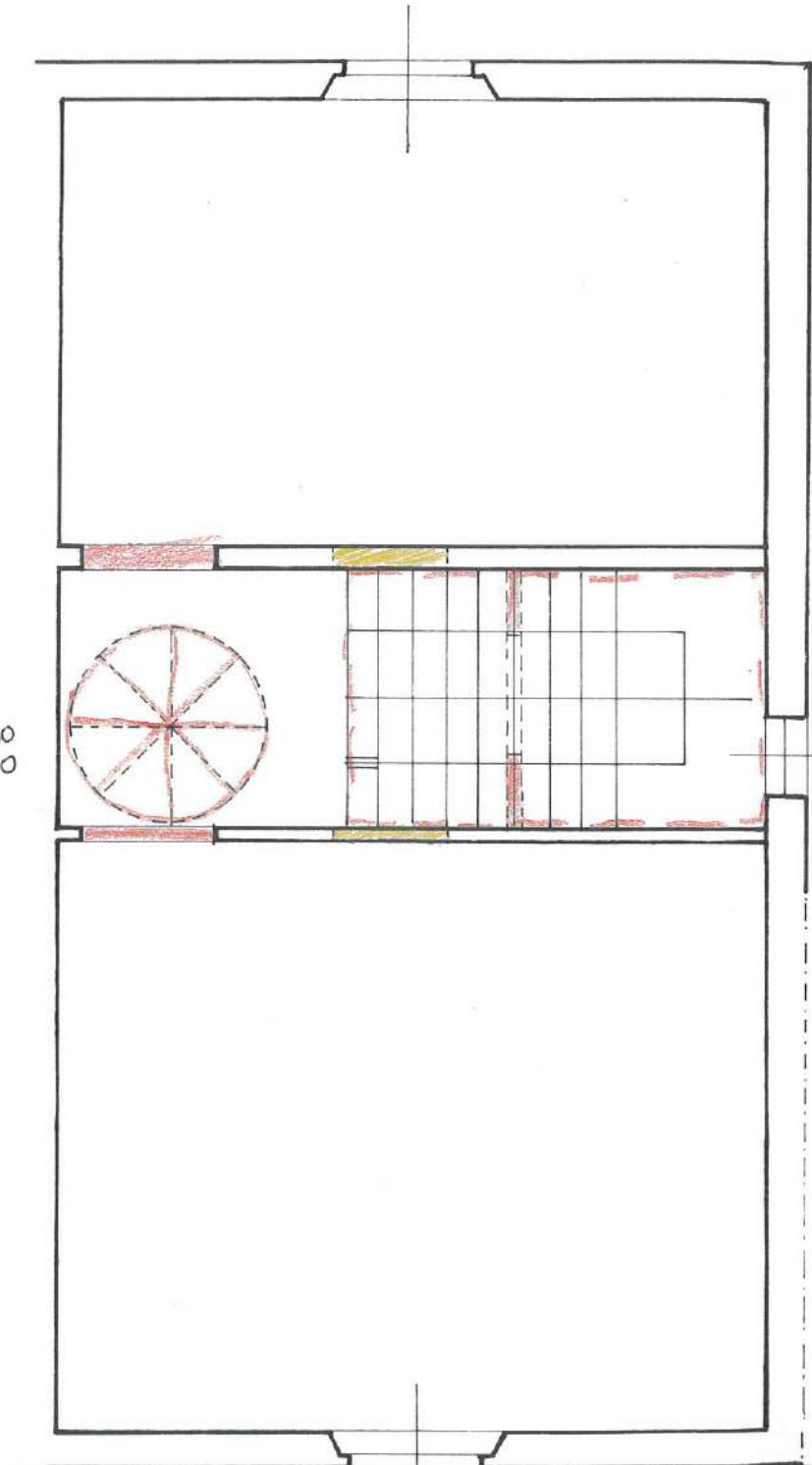
PIANO PRIMO



Progetto



Rilievo

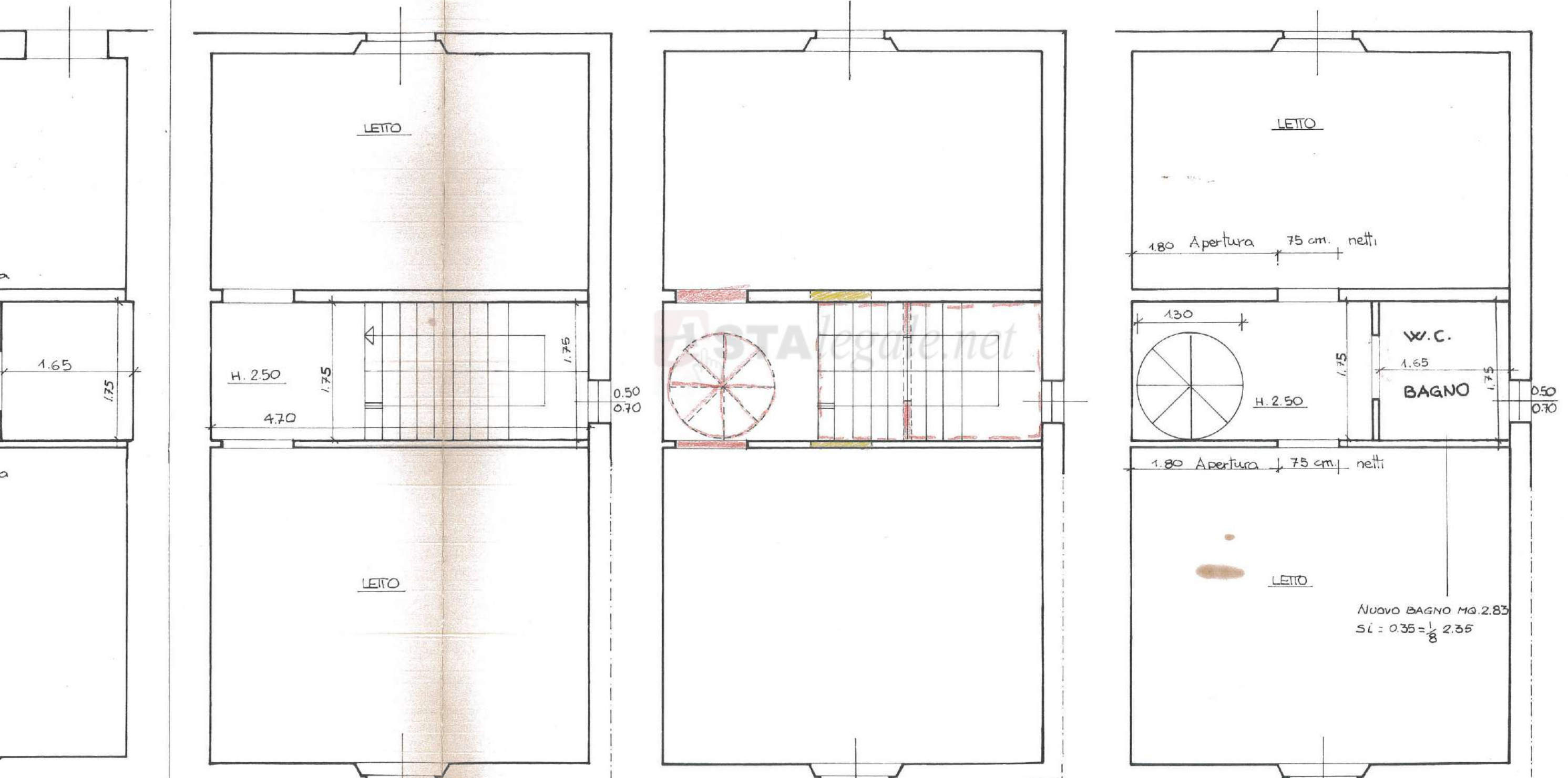


Confronto

ASTALEGALe.net



PIANO PRIMO



Rilievo

Confronto

Progetto

X *Alto N. celo*

 *astalegale.net*

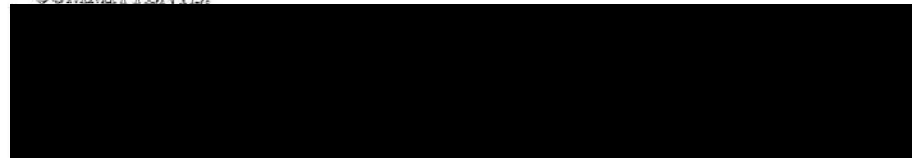
PROGETTO:

Opere di manutenzione straordinaria
restauro e risanamento conservativo
in fabbricato accessorio ad unità
immobiliare ad uso abitativo sita in
loc. S.Nazzaro Via Scuole 42

LODOVICO
DERA
Geometra

VIA GARIBALDI, 28
29010 MONTICELLI D'ONGINA (PC)
TEL. 0523/829416
Fax 0523/815154

COMMITTENTE:



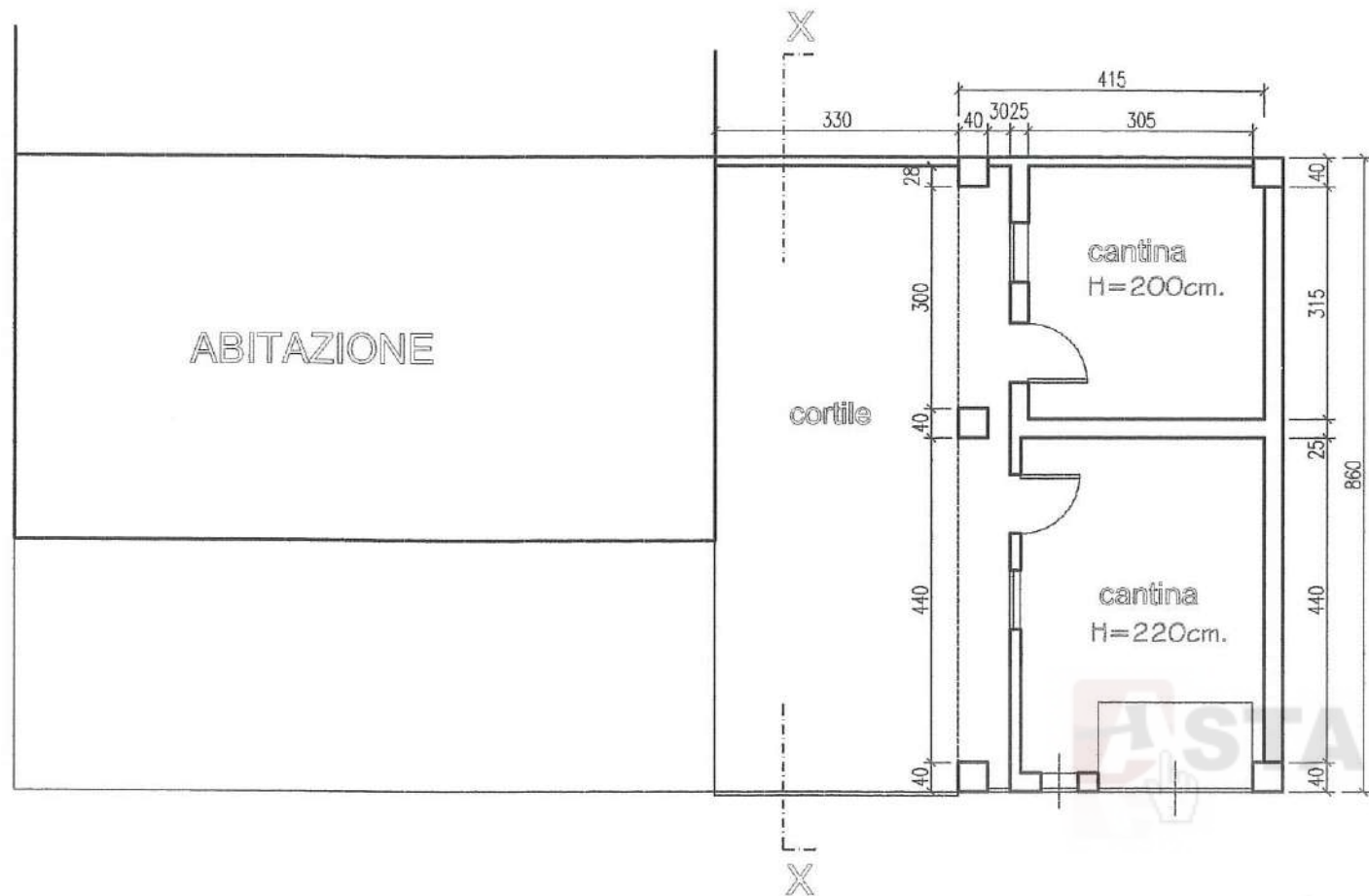
TIMBRO E FIRMA:

Provincia PIACENZA
Comune MONTICELLI D'ONGINA
Via o frazione LOC. S.NAZZARO VIA SCUOLE 42
Tavola n° 01
Disegno - Scala 1:100
Data 02.09.2002

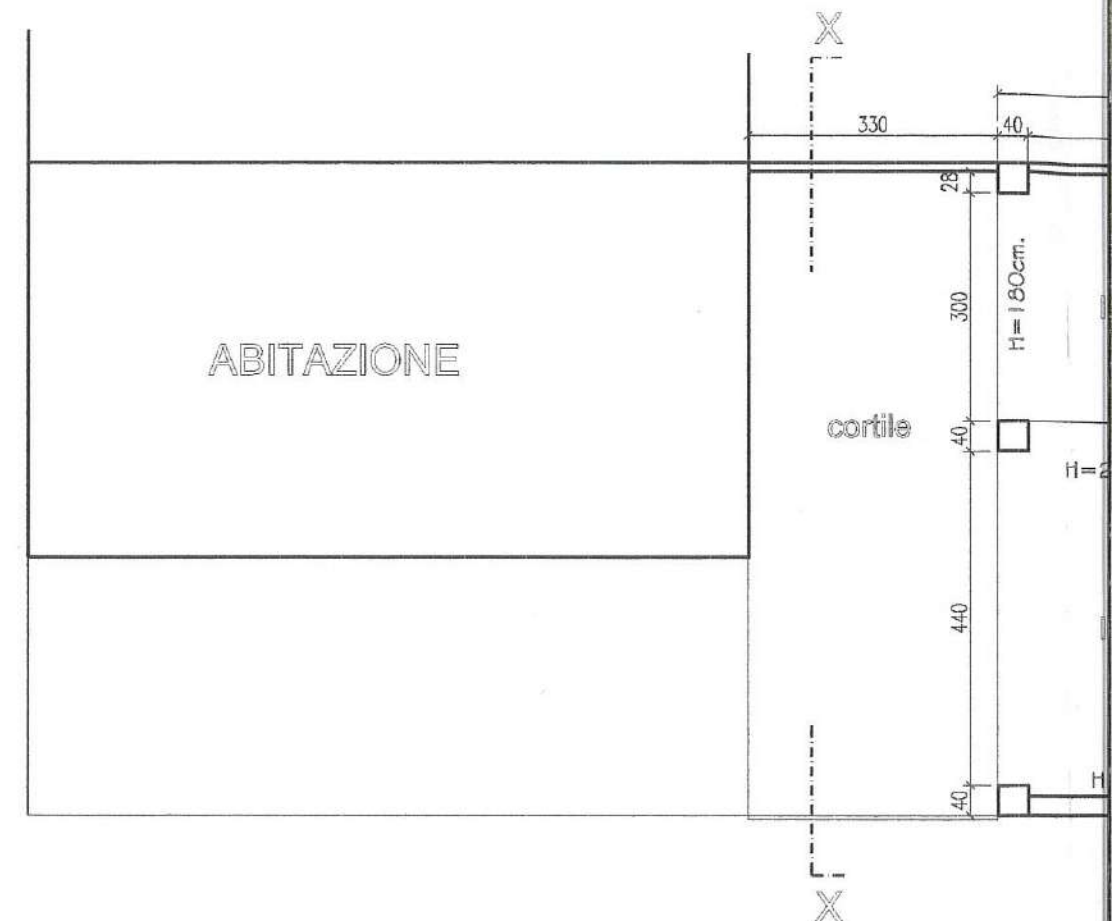
*Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1596
DERA LODOVICO*

STATO ATTUALE

PIANTA PIANO TERRA

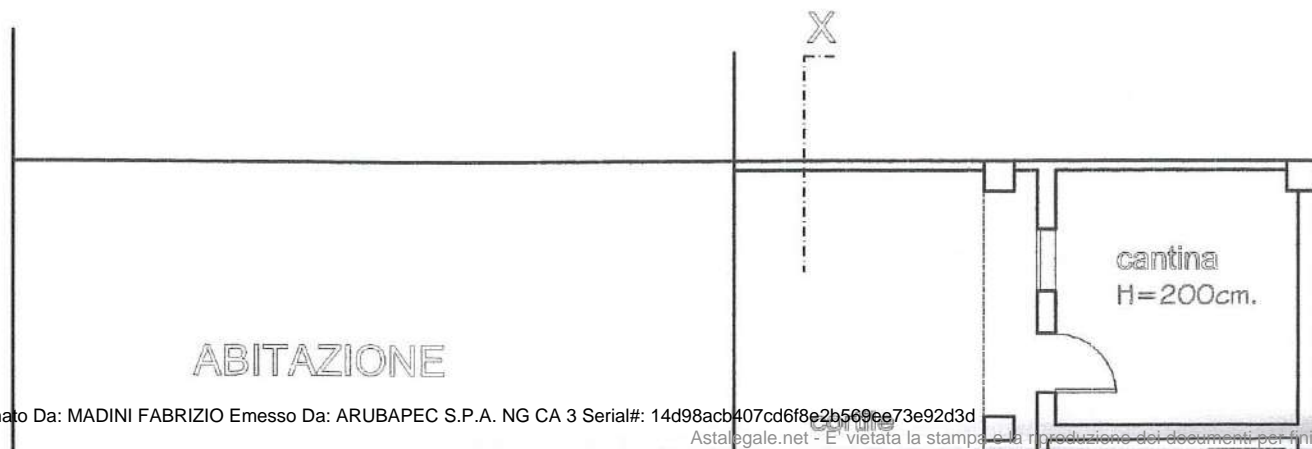


PIANTA PIANO PRIMO



STATO INTERMEDIO

PIANTA PIANO TERRA

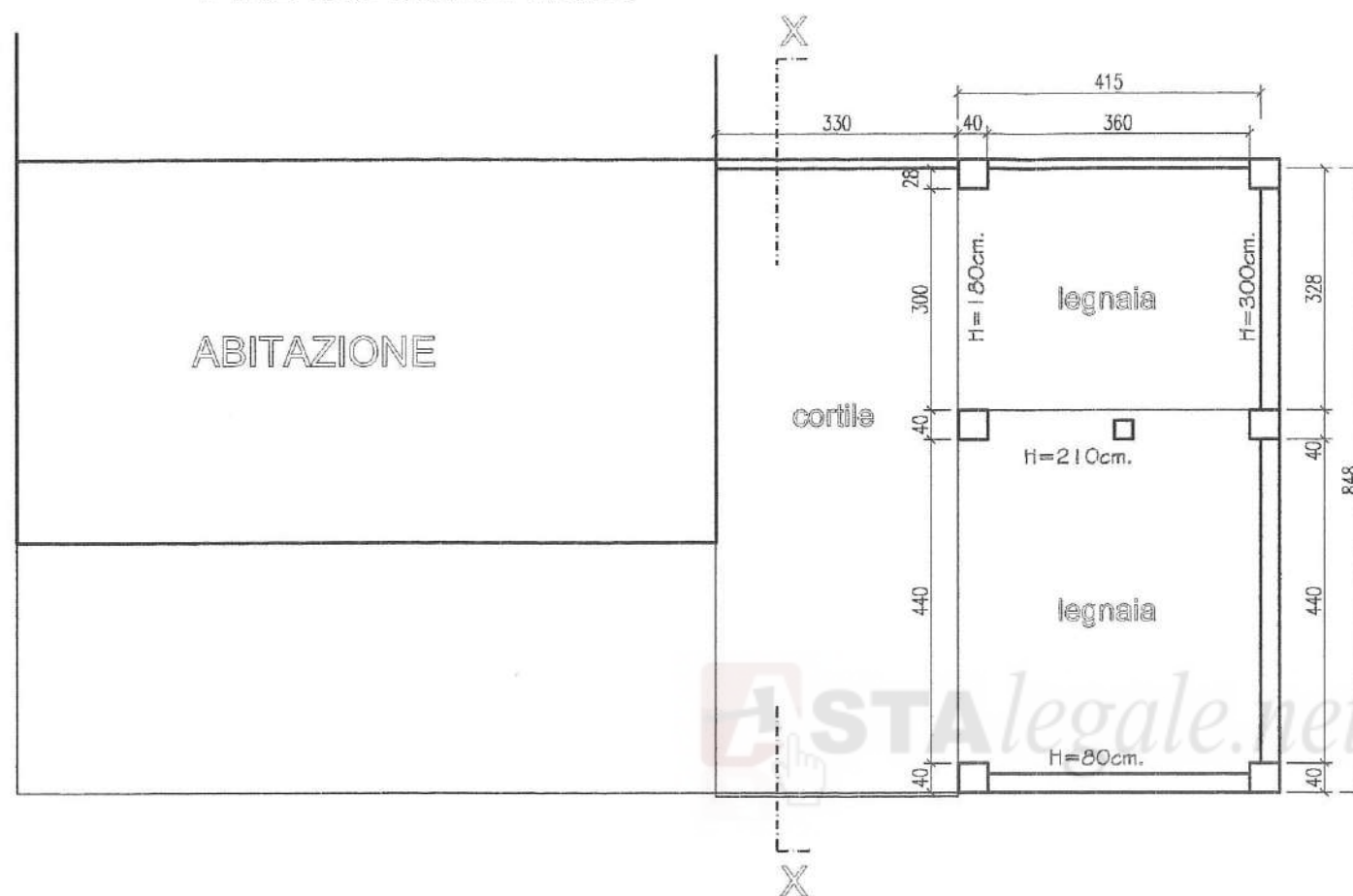


PIANTA PIANO PRIMO

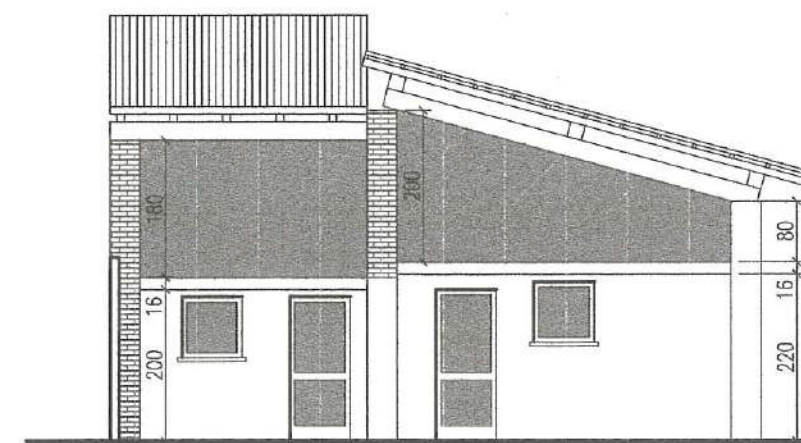


STATO ATTUALE

PIANTA PIANO PRIMO

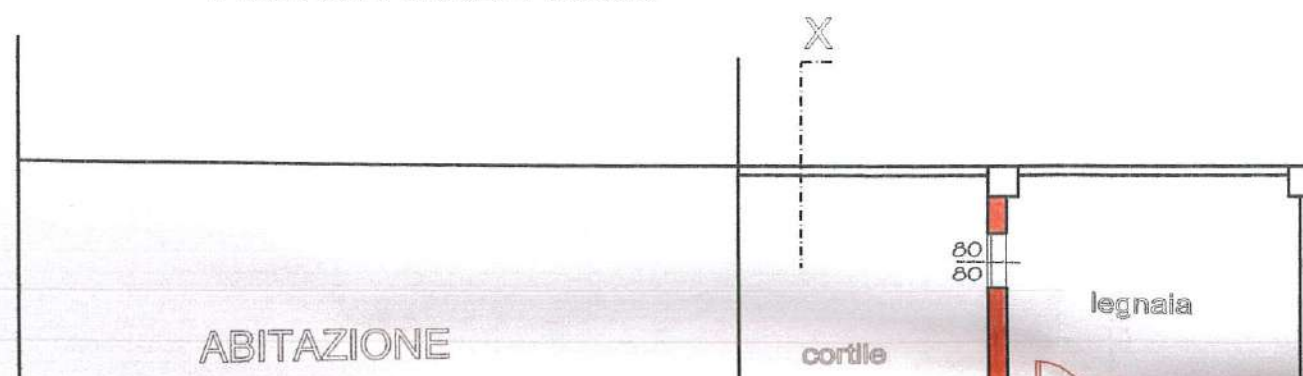


SEZIONE X-X prospetto ovest

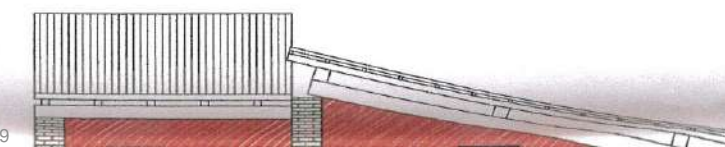


STATO INTERMEDIO

PIANTA PIANO PRIMO

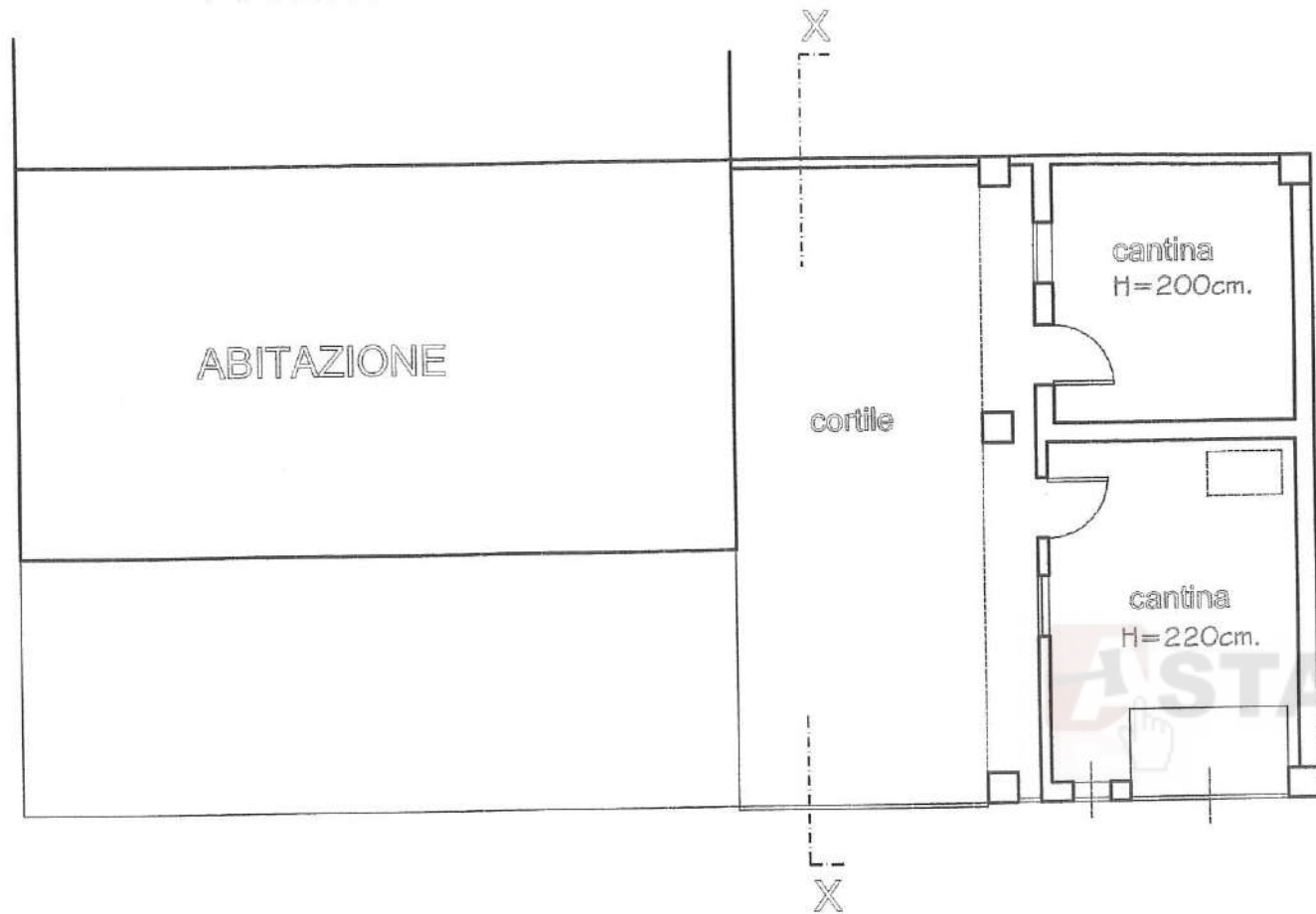


SEZIONE X-X prospetto ovest

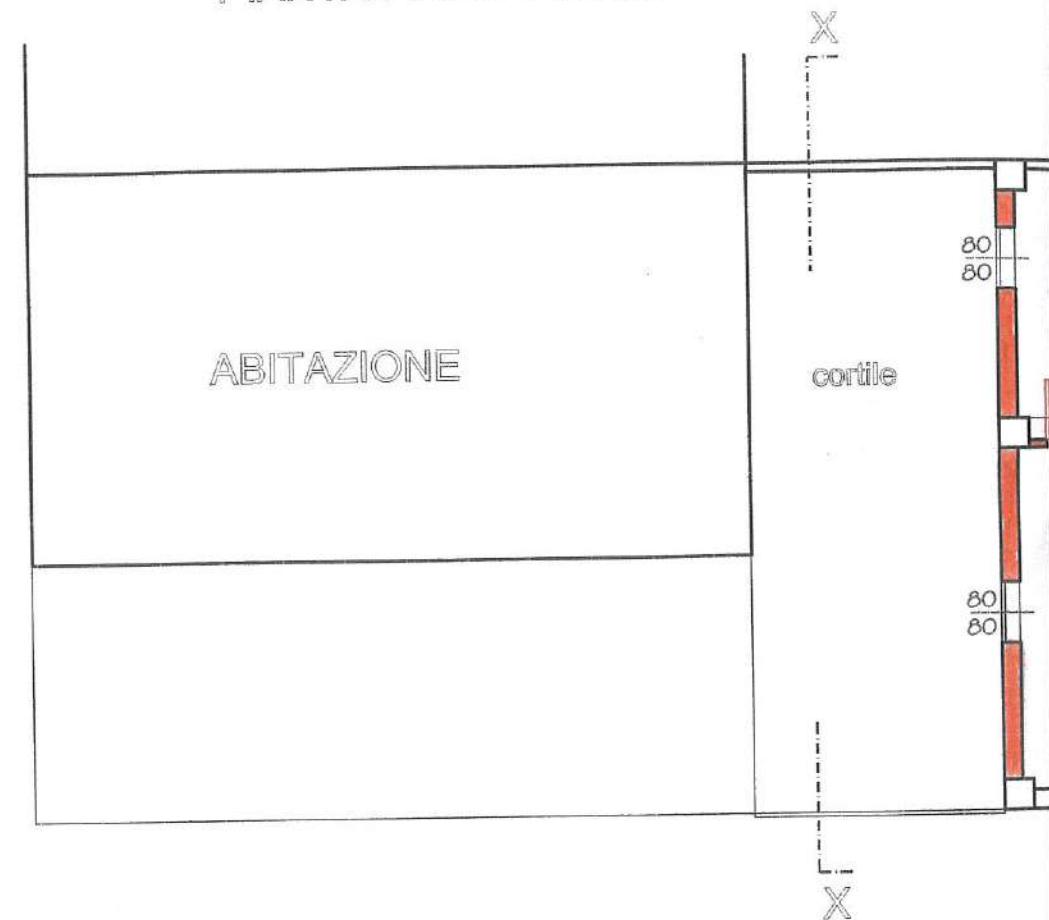


STATO INTERMEDIO

PIANTA PIANO TERRA

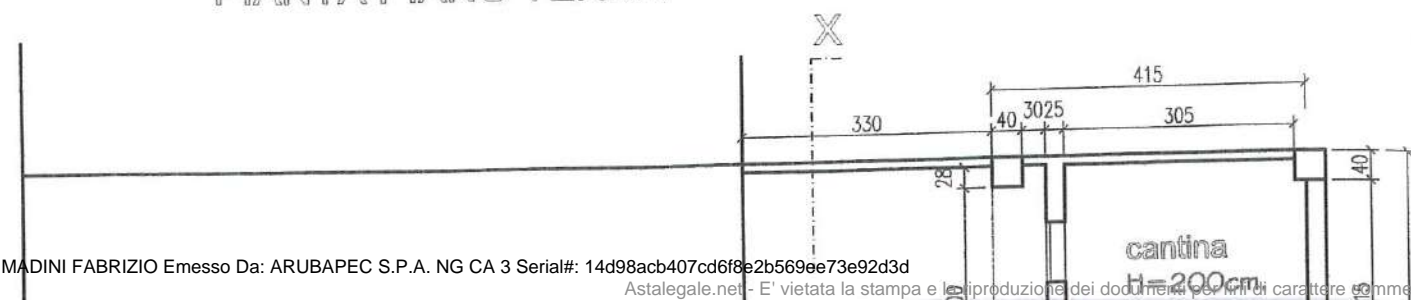


PIANTA PIANO PRIMO

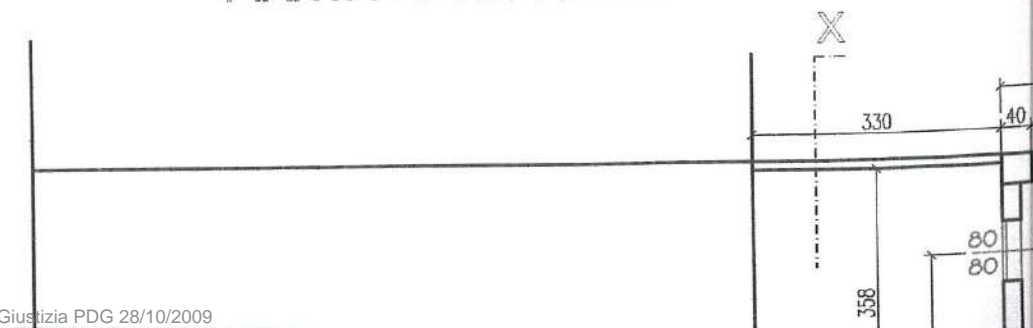


STATO DI PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA

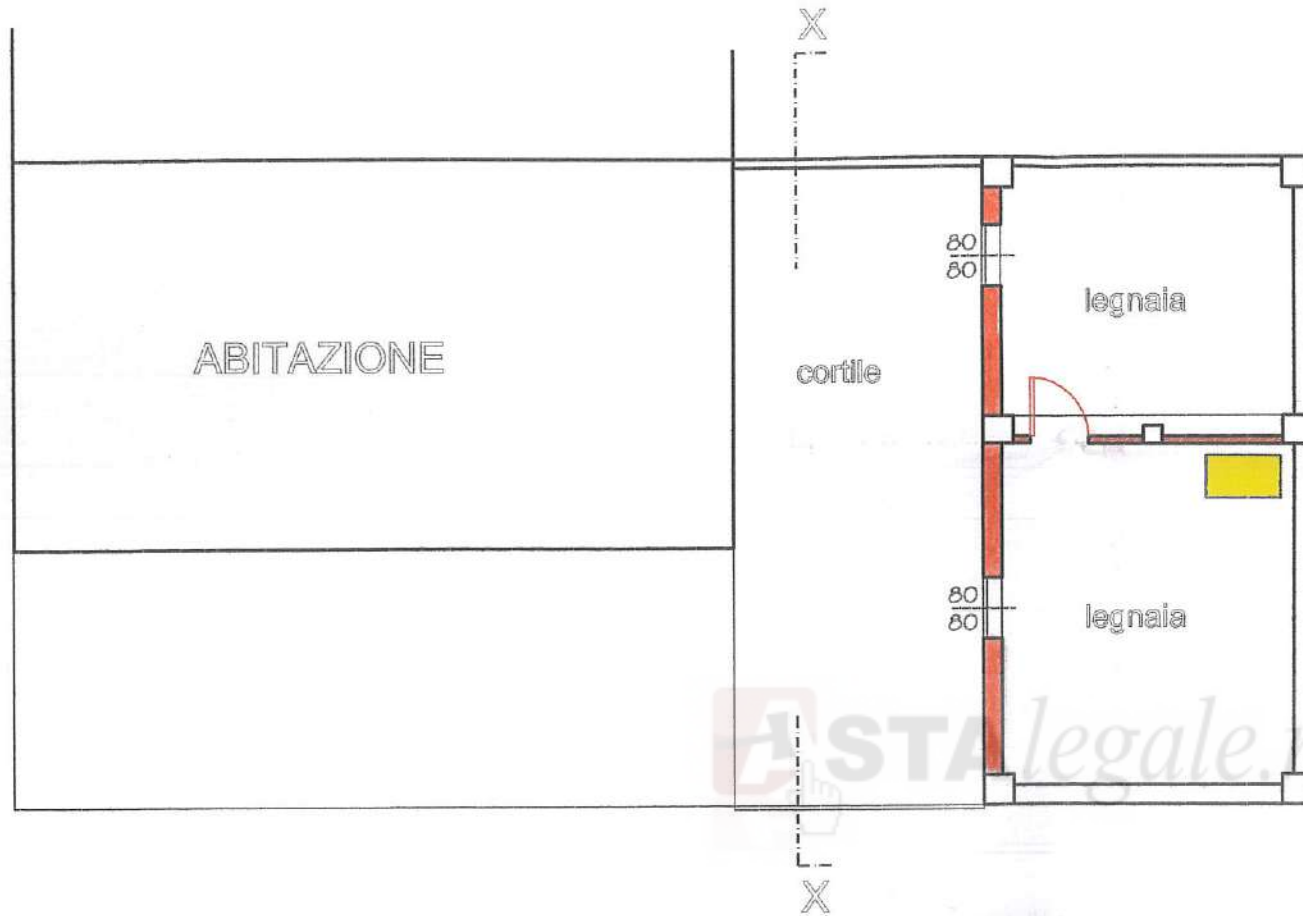


PIANTA PIANO PRIMO



TATO INTERMEDIO

PIANTA PIANO PRIMO

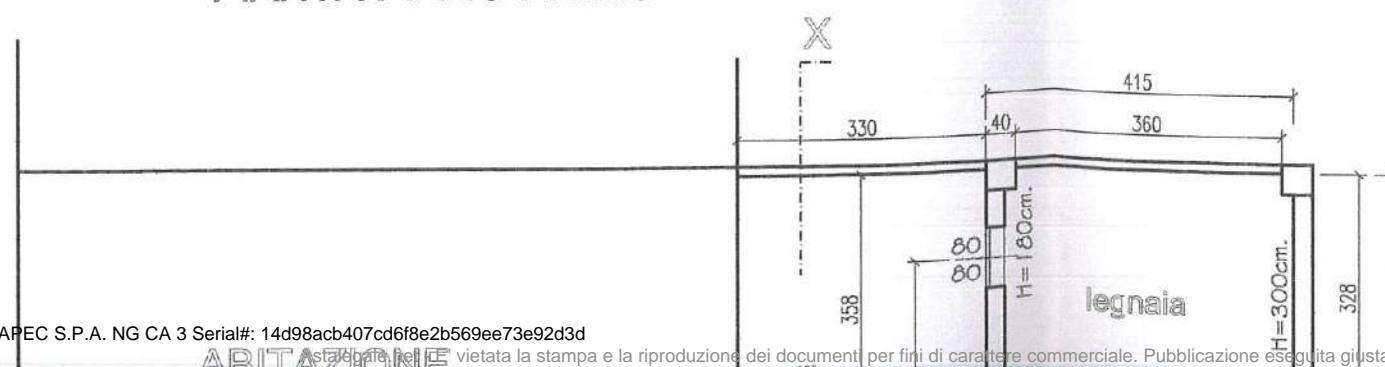


SEZIONE X-X
prospetto ovest



TATO DI PROGETTO

PIANTA PIANO PRIMO

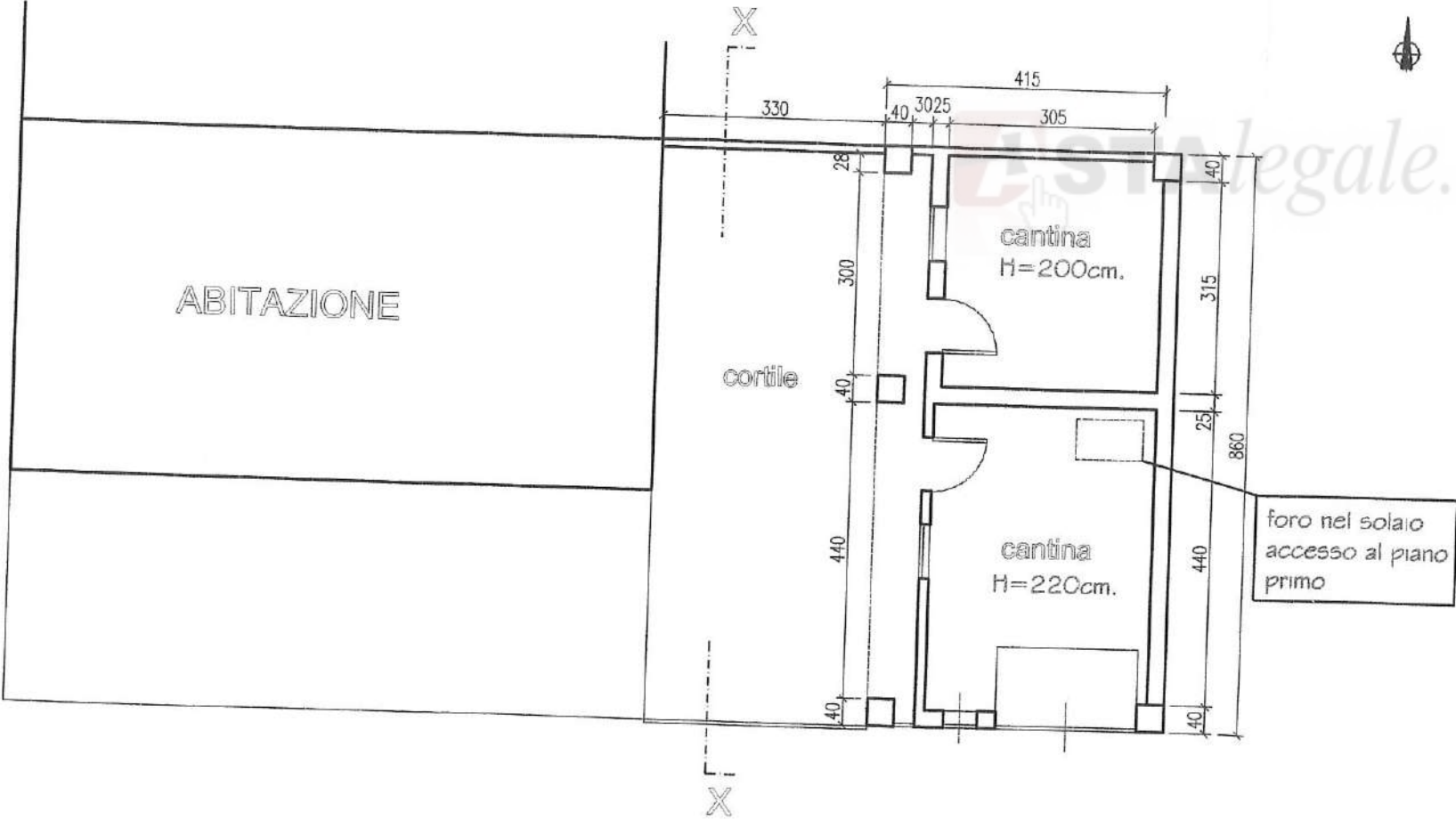


SEZIONE X-X
prospetto ovest

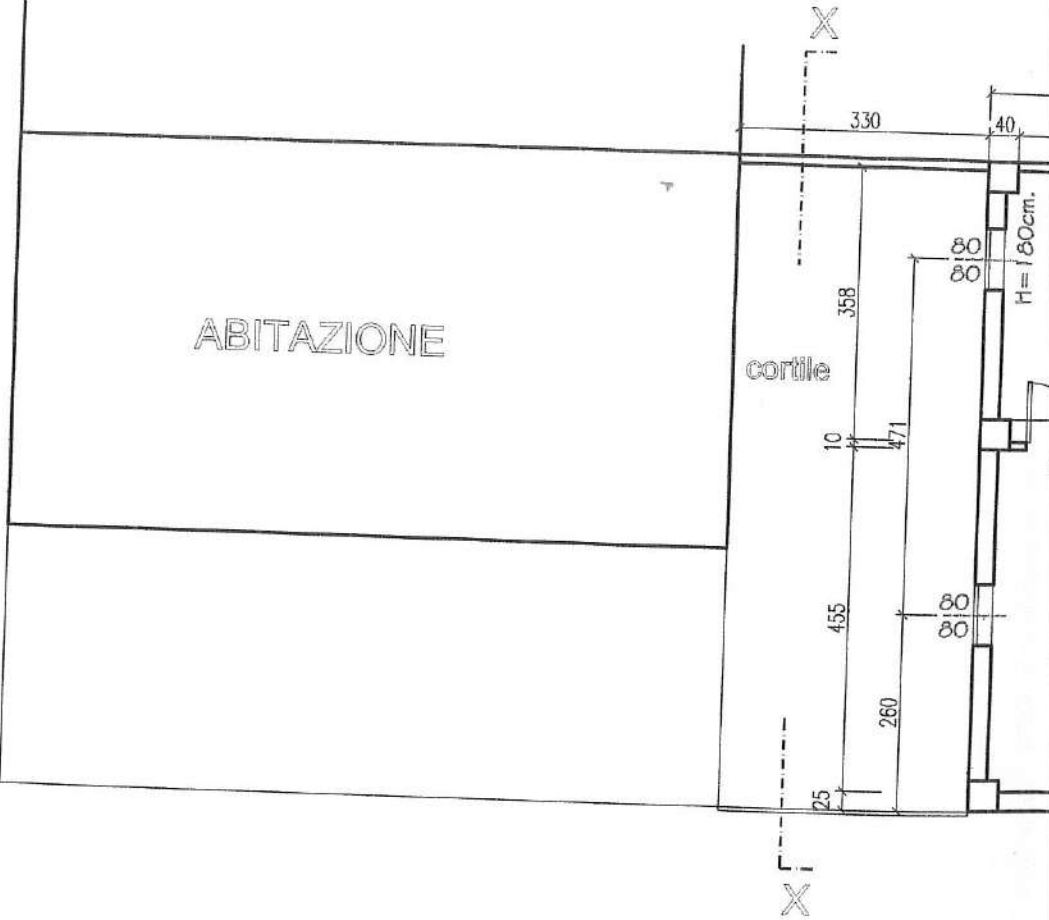


STATO DI PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA

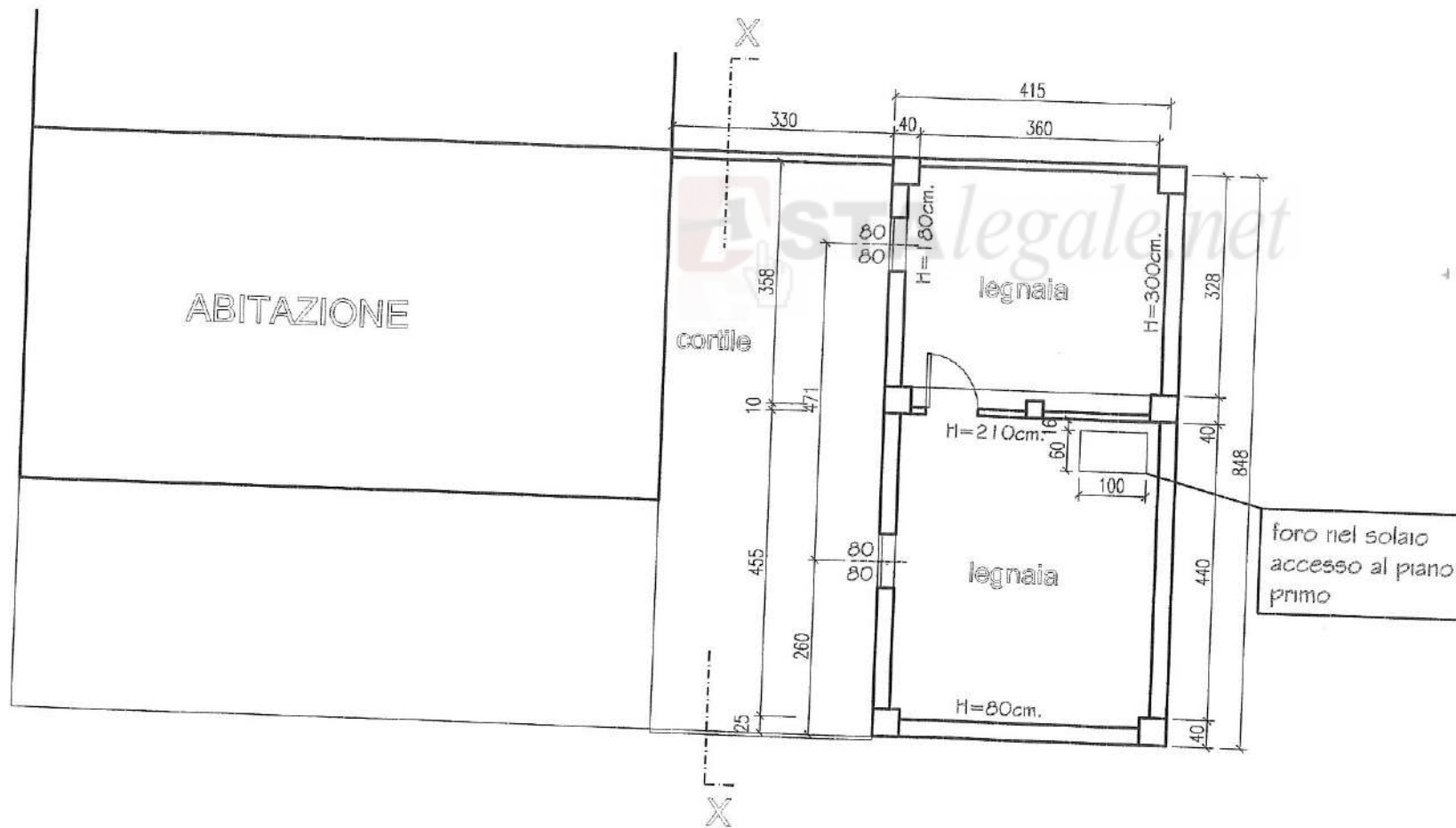


PIANTA PIANO PRIMO

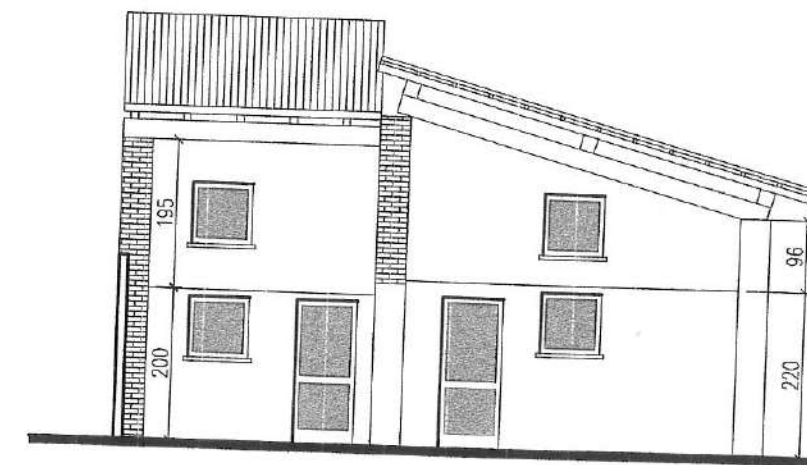


TATO DI PROGETTO

PIANTA PIANO PRIMO



SEZIONE X-X
prospetto ovest



foro nel solaio
accesso al piano
primo

foro nel solaio
accesso al piano
primo

Allegato 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

		
Accesso da strada	Vista da corte interna	Vista da corte interna
		
Foto esterno, facciata abitazione	Foto esterno, ingresso abitazione	Foto esterno, facciata fabbricato accessorio
		
Foto esterno, facciata retro abitazione	Foto, area cortilizia di proprietà	Foto esterno, facciata fabbricato accessorio
		
Abitazione, Soggiorno	Abitazione, dis	Abitazione, cucina
		
Abitazione, bagno pT	Abitazione, camera 1 p1	Abitazione, camera 2 p1

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Abitazione, bagno pl



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Abitazione, finiture e stato conservativo



Fabbricato accessorio, esterno



Fabbricato accessorio, esterno



Fabbricato accessorio, esterno



Fabbricato accessorio, esterno



Fabbricato accessorio, interno



Fabbricato accessorio, interno

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98acb407cdf6f8e2b569ee73e92d3d

Allegato 7

SUPPORTI INFORMATICI CD-ROM



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

**Tribunale di
Piacenza**
**Esecuzione Immobiliare
n.° 90/2021**

CTU
Fabrizio Madini
architetto



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it