TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **100/2025**



Beni posti nel comune di Piacenza (PC)
Via Gian Paolo Maggi, n. 14

[redacted]

Nei confronti di
[redacted] (parte esecutata)

Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Marta Lombardi

Consulente Tecnico Ufficio:
Architetto Fabrizio Madini

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Premessa

Ill.mo G.E. Dott.ssa **Marta Lombardi**, in data **05 marzo 2026** 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:

Procedura Esecutiva Immobiliare N **100/2025**

promossa da:

- [redacted]
  con sede legal [redacted]

nei confronti di:

- [redacted]

In data **05 marzo 2026** 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 e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3100 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. 3100, 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;*

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

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

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

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

10. *Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;*

11. *L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*

12. *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., l'udienza del **06/05/2026***

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

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 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza.
Inoltre, effettuava tutti i previsti accertamenti edilizi e urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza (PC).

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

In data 17 marzo 2026, alle ore 10:00, alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Piacenza [redacted] *di Is.Ve.Gi. – Istituto Vendite Giudiziarie, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso i beni siti in Via Gian Paolo Maggi n. 14, nel Comune di Piacenza (PC), costituiti da un'abitazione con annessa cantina.*

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice procedente era completa ed idonea. Sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema previsto.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Oggetto della presente sono i seguenti beni come da relazione notarile:

Ist. n. 3 dep. 08/01/2026

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 100/2025

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marta Lombardi

***

RELAZIONE PRELIMINARE

***

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

- [redacted]

nei confronti di:

- [redacted]

Procedura attivata a seguito di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Piacenza in data 29/08/2025, ritirato in data 19/09/2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 01/10/2025 ai nn° 14357/10917 (presentazione n. 23 del 01 ottobre 2025).

***

Il sottoscritto / del Foro di Piacenza, con studio in Piacenza, Largo Matteotti 16/b, in relazione alla delega per il controllo preliminare conferita in data 10 novembre 2025, presenta la seguente relazione ed in particolare, esaminato il pignoramento e la documentazione allegata alla istanza di vendita di cui all'art. 567 c.p.c. in atti

ATTESTA

-1-

- l'idoneità della documentazione catastale e del pignoramento;
- che i beni pignorati sono ubicati nel Comune di

1

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Ist. n. 3 dep. 08/01/2026

PIACENZA

e precisamente si tratta di appartamento di tipo civile

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, come segue:

- Foglio 72, Particella 93, sub 5, natura A3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sito in Via Gian Paolo Maggi, n. 14;

- che i dati identificativi catastali corrispondono a quelli rilevati nell'atto di pignoramento e nella relazione ex art. 567 c.p.c. agli atti;
- che il pignoramento riguarda la **piena ed esclusiva proprietà** dei seguenti beni, dei cespiti suindicati;
- che detti cespiti sono pervenuti al Sig. I n virtù di acquisto da

stipulato in data e trascritto in data

- con riferimento alla cronistoria ventennale, conferma quanto risulta dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. in atti;
- non risultano donazioni nel ventennio o trasferimenti per successione apertasi da meno di dieci anni.
- risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

-2-

Ricognizione storico ventennale

Nel ventennio l'immobile in oggetto è stato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:

- 18/02/2005 TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA registro generale

- 18/02/2005 ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA, registro generale2499;

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Ist. n. 3 dep. 08/01/2026

- 16/07/2024 ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE registro generale 10204, registro particolare 1389 derivante da ruolo e addebito esecutivo, effettuato da Agenzia Entrate Riscossione, repertorio

- 24/01/2025 IPOTECA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE registro generale n. 1085 ; registro particolare 162, a garanzia di mutuo fondiario a favore di

- 01/10/2025 TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [redacted]

in forza di verbale di pignoramento immobiliare, dei 29/08/2025, numero rep. 2222

Relativamente agli identificativi catastali relativi all'abitazione si precisa che:

- In data 09/05/2013 con pratica n. PC0034924 veniva operata "variazione toponomastica d'ufficio" e si è passati da Via Giampaolo Maggi n. 14 a via Gian Paolo Maggi n. 14.

-3-

Formalità ipotecarie

A carico delle entità immobiliari sopra descritte non risultano trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle riportate nella documentazione ex art. 567 c.p.c. ovvero:

-- ***IPOTECA DELLA RISCOSSIONE***: iscritta in data 1 registro generale 10204, registro particolare 1389 derivante da ruolo e addebito esecutivo, effettuato da Agenzia Entrate Riscossione, repertorio n. del 1 contro il Sig.

-- ***IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE***: iscritta in data 24/01/2025 registro generale n. 1085 ; registro particolare 162, a garanzia di mutuo fondiario a

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Ist. n. 3 dep. 08/01/2026

-- ***PIGNORAMENTO IMMOBILIARE***: trascritto a Piacenza in data 01/10/2025 [redacted]

verbale di pignoramento immobiliare, del 29/08/2025, numero rep. 2222

-4-

Altre richieste

- non risultano trascritti titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite *ex* art. 540 secondo comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico artistico, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessione di cubatura, diritti di prelazione, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli eventualmente sopraindicati;
- non è dato conoscere l'esistenza di oneri condominiali né di contratti di locazione né affitto;
- sulla base della documentazione acquisita dagli Uffici dell'Anagrafe e dello Stato Civile lo stato civile del debitore esecutato risulta essere CONIUGATO.

-5-

Costo per la cancellazione delle formalità all'esito della procedura

- La cancellazione delle formalità di cui al punto 3), tenuto conto delle imposte e tasse attualmente vigenti, avrà un costo presuntivamente stimato in complessivi Euro 375.76.

-6-

Pesi

- Non risultano trascritti, nel periodo ispezionato, censi, livelli, usi civici né vincoli di sorta.

-7-

Regime tributario del trasferimento immobiliare

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Ist. n. 3 dep. 08/01/2026

- Il trasferimento immobiliare sarà soggetto all'imposta proporzionale di registro (con aliquota ordinaria o agevolata, a seconda delle richieste e condizioni dell'aggiudicatario-acquirente) calcolata sulla base imponibile del prezzo di aggiudicazione, ovvero imposta sul valore aggiunto in base al soggetto aggiudicatario.

Piacenza, 07 gennaio 2025

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

LOTTO Unico

Beni posti in **Piacenza (PC)**

Via Gian Paolo Maggi, n. 14



Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

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

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

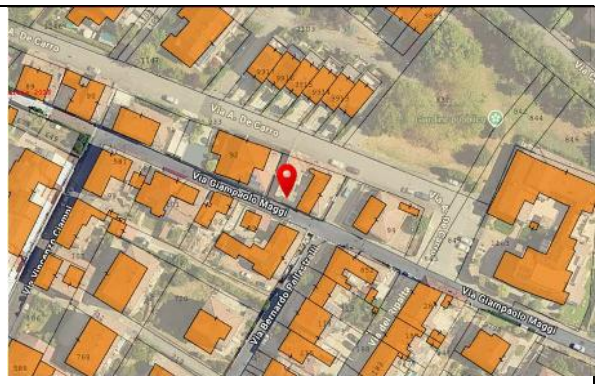
Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, è la **quota pari all'intero (1/1) del diritto di piena proprietà** sulle seguenti unità immobiliari: ***appartamento a destinazione residenziale, in mediocre stato di conservazione, posto al piano rialzato, sviluppato su un unico livello, con accesso indipendente dal cortile condominiale, composto da: balconcino d'ingresso verandato, soggiorno, cucinotto, bagno, dis, camera, rip finestrato, con annessi due vani ad uso cantina posti al piano sottostrada.***

Indirizzo ed accesso

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura costituisce porzione di fabbricato condominiale posto nel Comune di **Piacenza (PC), in Via Gian Paolo Maggi, n. 14.**
L'unità immobiliare risulta agevolmente accessibile tramite la viabilità urbana ordinaria
Le coordinate geografiche, rilevate mediante sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: latitudine 45.040268630063316, longitudine 9.721653957501927

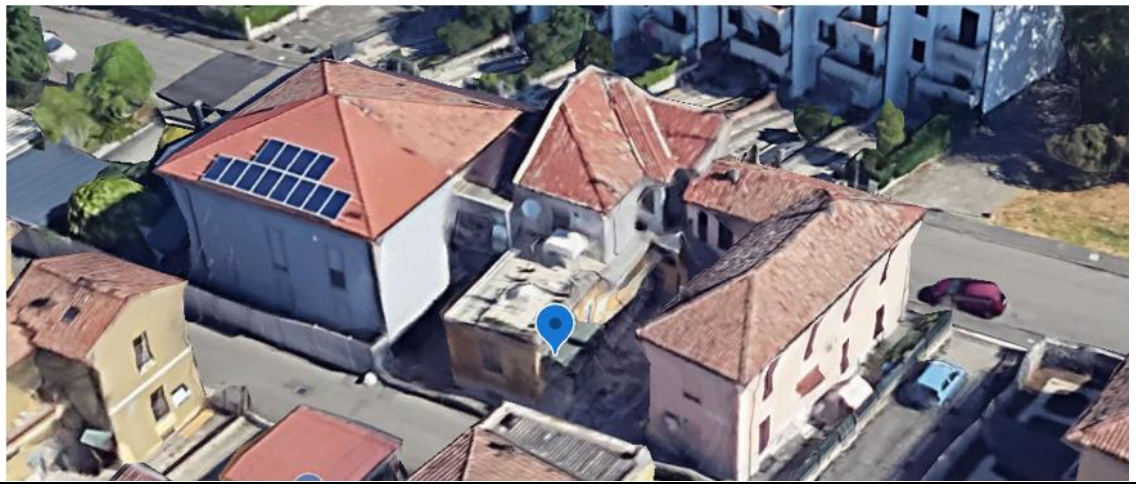


amento Macro Territoriale



Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Identificazione catastale

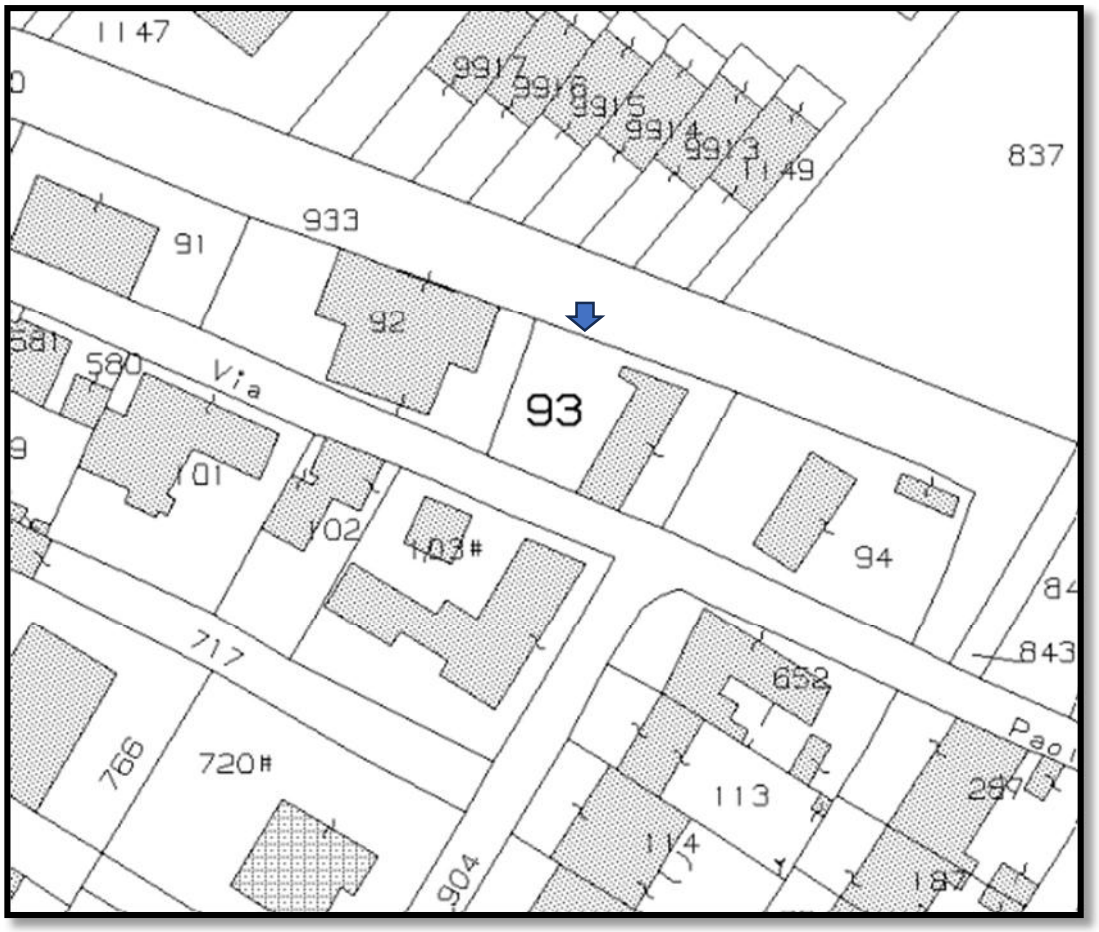
I beni oggetto della presente risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (PC), come di seguito riportato:
Quanto all'appartamento dotato di cantina

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Mappale	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	72	93	5	2		A/3	3	5.5 vani	Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 74 m²	284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo	VIA GIAN PAOLO MAGGI n. 14 Piano S - T – 1

Allegato 2: Visure catastali

I beni costituiscono parte **di uno stabile in condominio eretto su area censita, unitamente all'area scoperta di pertinenza, al C.T. di detto Comune, Foglio 72, mappale 93**



Allegato 3: Estratto di mappa

OSSERVAZIONI:

Si precisa che il fabbricato NON è correttamente rappresentato nell'estratto di mappa

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Confini in circondario

Dell'appartamento:

via Gian Paolo Maggi, mapp 92, vano scala comune, verso cortile comune condominiale

Delle cantine:

cantina (posta a nord): terrapieno, corpo scala condominiale, corridoio comune, mapp 92;

cantina (posta a sud): corpo scala condominiale, terrapieno, cantina sub 6, corridoio comune;

Titolarità

I cespiti immobiliari oggetto del pignoramento, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Piacenza in data 29/08/2025 e ritirato in data 19/09/2025, risultano di piena proprietà del [redacted] in forza di acquisto mediante atto notarile rogato dal Notaio [redacted] (Rep. Notarile n. [redacted] stipulato in data [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18/02/2005.

Si precisa inoltre:

- che i dati identificativi catastali sopra indicati **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento;

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

Descrizione dei beni

Trattasi di:

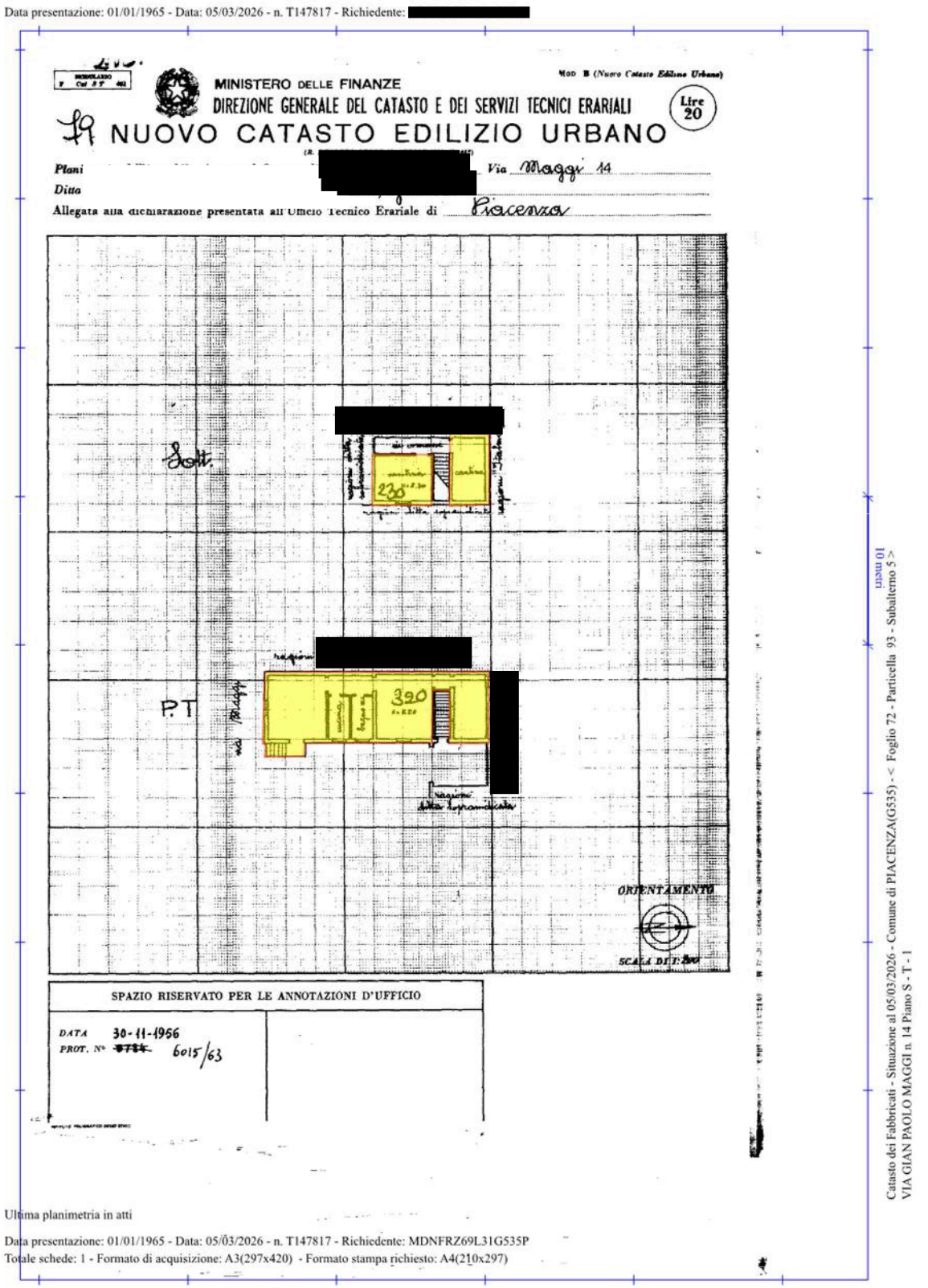
appartamento a destinazione residenziale, in mediocre stato di conservazione, posto al piano rialzato, sviluppato su un unico livello, con accesso indipendente dal cortile condominiale, composto da: balconcino d'ingresso verandato, soggiorno, cucinotto, bagno, dis, camera, rip finestrato.

Completano la proprietà due locali ad uso cantina posti al piano sottostrada.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

PLANIMETRIA CATASTALE

abitazione con cantine



Allegato 4: Planimetrie catastali

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

I cespiti oggetto di stima costituiscono una porzione di un fabbricato condominiale, sviluppato parzialmente su due livelli fuori terra e dotato di corte comune.

L'edificio, realizzato nel 1956, si articola in parte su due piani fuori terra oltre a un livello interrato. Presenta una struttura di tipo misto, in muratura portante e cemento armato; le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

La copertura è in parte a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio, e in parte piana a terrazzo, in corrispondenza della proiezione della porzione abitativa oggetto della presente perizia. I sistemi di smaltimento delle acque meteoriche (pluviali e grondaie) sono realizzati in lamiera.

La corte interna è pavimentata in battuto di cemento, mentre la recinzione verso via Maggi è costituita da elementi in ferro lavorato.

Le finiture delle parti comuni sono di livello economico e si presentano, nel complesso, in condizioni manutentive sufficienti. Tuttavia, si rilevano fenomeni di degrado dell'intonaco, riconducibili all'ammaloramento dei materiali, con presenza di fessurazioni, distacchi e diffuse alterazioni cromatiche delle superfici. Le facciate necessitano pertanto di interventi manutentivi.

		
Vista da Via Maggi	Ingresso condominio da Via Maggi	Vista da Via Maggi
		
Vista da corte interna	Vista da corte interna	Vista da corte interna

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in graniglia e rivestimenti in ceramica. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile e parzialmente tinteggiate.

I serramenti interni sono in legno con inserti in vetro; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e impianto termoidraulico sottotraccia.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano, con emissione mediante termosifoni a parete. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso sanitario e doccia.

Si precisa che non sono è stato possibile verificare il funzionamento di detti impianti.

Le finiture interne, di grado economico, e il sistema impiantistico dell'abitazione si presentano complessivamente in **condizioni mediocri**, rendendo necessari interventi di ristrutturazione di una certa rilevanza.


Zona ingresso


Zona ingresso -soggiorno


Soggiorno


Cucinotto


Bagno


Bagno


Camera 1


Rip finestrato


Dis.


Finiture/ impianti


Finiture/ impianti


Finiture/ impianti

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

		
Finiture/ impianti	Finiture/ impianti	Finiture/ impianti

Cantine al piano interrato con pavimentazione in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate e tinteggiate.
Stato conservativo complessivamente **mediocre**.

		
Locali cantina	Locali cantina	Locali cantina

Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate infiltrazioni di acqua piovana in più punti del soffitto, verosimilmente riconducibili a fenomeni di percolazione provenienti dal terrazzo del piano sovrastante, di proprietà di terzi, in proiezione sulla porzione abitativa oggetto della presente perizia.
Le infiltrazioni hanno determinato ammaloramenti dell'intonaco, con fessurazioni, distacchi e alterazioni cromatiche delle superfici.
Si ritengono opportuni ulteriori accertamenti tecnici finalizzati alla puntuale individuazione delle cause del fenomeno infiltrativo e alla definizione degli eventuali interventi di ripristino.
Ogni valutazione in ordine all'origine delle infiltrazioni e alla relativa imputabilità resta subordinata agli esiti dei suddetti approfondimenti.

		
Presenza di infiltrazioni acqua dal piano copertura	Presenza di infiltrazioni acqua dal piano copertura	Presenza di infiltrazioni acqua dal piano copertura

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Infine, si segnala che per i beni in oggetto non risultano

- Atti di asservimento urbanistico,
- Cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Vincoli per ragioni storico-artistiche.

Descrizione del contesto urbano

I beni oggetto di valutazione costituiscono parte di un fabbricato sito in via Maggi n. 14, ubicato in zona semiperiferica, nelle immediate vicinanze di via Emilia Parmense, a sud-est rispetto al centro cittadino, dal quale dista circa 3,2 km.
L'area è caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità, sviluppatasi prevalentemente tra gli anni '50 e '60.Il contesto urbano risulta ben servito da servizi pubblici e privati e da attività commerciali; è collegato alla rete viaria principale e al trasporto pubblico locale, con discreta disponibilità di parcheggi.
Il Comune di Piacenza, capoluogo dell'omonima provincia della regione Emilia-Romagna, conta circa 103.345 abitanti e si estende su una superficie di 118,46 km².
Il territorio comunale è ubicato nella parte centro-settentrionale della provincia, al confine con la Lombardia, ed è attraversato da principali assi viari, tra cui la S.S. n. 9 Via Emilia, la S.S. n. 10 Padana Inferiore, la S.S. n. 45 di Val Trebbia e la S.S. n. 654 di Val Nure.

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 utilizzata dall'esecutato

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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data **07/03/2026** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Piacenza (PC)**, lo scrivente ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato comprendente le porzioni immobiliari oggetto di stima.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni in oggetto sono stati realizzati e, nel corso del tempo, interessati dalle seguenti pratiche edilizie, in forza dei relativi titoli abilitativi:
Concessione Edilizia rilasciata anteriormente al 01/09/1967);

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.** 289 prot 3294 del 05/05/1956;
  - **Inizio Lavori** in data 10/07/1956;
  - **Fine Lavori** in data 24/10/1956.

Certificato di abitabilità/agibilità

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano dotate di certificato di abitabilità/agibilità, come segue:

- Agibilità acquisita per silenzio-assenso, in seguito alla presentazione della richiesta del **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'** protocollo n. 214 del 21/11/1956,
- È stata rilasciata anche una **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'** n 0062271 del 18/09/2007

Allegato 5: Estratto documentazione edilizia

Certificato di destinazione urbanistica

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risultano essere unità immobiliari urbane avente area di pertinenza (in comune con le restanti unità che compongono il condominio) di superficie inferiore a mq. 5.000, non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), in quanto non necessario nel caso in esame.

Quesito 5): In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3100 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. 3100, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito e dall'analisi della documentazione edilizia e catastale reperita sono emerse difformità edilizie e catastali rispetto allo stato legittimo dell'immobile. In particolare, sono state riscontrate difformità distributive interne, nonché un diverso

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

posizionamento del vano scala e del balconcino d'ingresso, quest'ultimo trasformato in veranda.

Si rileva inoltre che il fabbricato non risulta correttamente rappresentato nell'estratto di mappa catastale.
Al fine della regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si rendono necessari i seguenti interventi:
– **Per la veranda**: ripristino dello stato dei luoghi. Il costo degli interventi è stimato, in via presuntiva, in circa **€ 800,00 oltre IVA,** salvo più puntuale quantificazione in sede esecutiva.

– **Per le difformità edilizie e catastali e per la corretta rappresentazione del fabbricato**: aggiornamento edilizio e catastale mediante presentazione di pratica in sanatoria (SCIA in sanatoria), redazione di DOCFA (n. 2 schede catastali) e predisposizione di tipo mappale.
I relativi costi tecnici sono stimati, in via presuntiva, in circa **€ 5.000,00 oltre IVA**, comprensivi di diritti di segreteria, sanzioni e tributi catastali, salvo più puntuale quantificazione in sede esecutiva.

Le voci di costo sopra indicate **saranno decurtate** dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al **punto 1 – Voci di detrazione** della Tabella di Valutazione.

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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto non è gestito da un amministratore condominiale pertanto non è stato possibile verificare l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione.

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.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)
Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

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

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.
Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

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

Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico
Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

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

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come puramente indicative e sono state determinate sulla base della documentazione grafica disponibile agli atti (planimetrie catastali e/o elaborati progettuali), nonché delle verifiche eseguite in loco mediante rilievi a campione effettuati con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).
Il metodo adottato per il calcolo della superficie principale è quello della S.E.L. – Superficie Esterna Lorda, che comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- metà dello spessore delle murature confinanti con altre unità o edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature;
- pilastri e altri elementi strutturali.

Le superfici secondarie sono state ponderate mediante l'applicazione dei rispettivi rapporti mercantili, intesi come il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) attribuibile a una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superfice commerciale (mq)	Coefficiente	Superfice commerciale parametrata (mq)
UNICO	FG 72 MAPP 93 SUB 5	ABITAZIONE	R	69,00	1,00	68,00
		BALCONE	R	1,20	0,30	0,36
		CANTINE	S1	26,00	0,25	6,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				***96,20***	**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA**	**74,86**

Allegato 5: Planimetrie catastali

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Ricerca del valore

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state acquisite informazioni provenienti da:

• banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI);
• osservatori del mercato immobiliare locale;
• rilevazioni dirette presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

Il valore unitario è stato determinato mediante individuazione del più probabile valore di mercato, assumendo quale parametro di confronto le quotazioni OMI, successivamente verificate e calibrate in relazione ai dati dell'offerta immobiliare corrente, nonché alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico, i **valori unitari adottati ai fini della presente stima** sono stati determinati tenendo conto di una pluralità di fattori, attentamente valutati nel loro insieme. In particolare, si è considerato:

- l'**ubicazione dell'immobile** e le caratteristiche del **contesto urbanistico e ambientale** in cui esso si inserisce;
- lo **stato manutentivo e conservativo** dei beni oggetto di valutazione, sia con riferimento all'unità abitativa che alle relative pertinenze;
- il **confronto con valori correnti di libero mercato**, riferiti a immobili analoghi per **tipologia, superficie e localizzazione**;
- la **presenza di diritti proporzionali** sulle **parti comuni del fabbricato**, in conformità con la normativa vigente in materia condominiale;

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un **valore unitario pari a € 900,00/m²** di superficie parametrata.

Come già evidenziato in precedenza, si conferma che il valore di stima così determinato è espresso **"a corpo" e non "a misura",** intendendosi quale valutazione complessiva dell'immobile, indipendentemente da eventuali marginali scostamenti dimensionali rispetto alle superfici rilevate.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Tabella di valutazione

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superfice commerciale (mq)	Coefficiente	Superfice commerciale parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
		ABITAZIONE	R	69,00	1,00	69,00	€ 900,00	**62.100,00 €**
UNICO	FG 72 MAPP 93 SUB 5	BALCONE	R	1,20	0,30	0,36	€ 900,00	**324,00 €**
		CANTINE	S1	14,00	0,25	3,50	€ 900,00	**3.150,00 €**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA		TOTALE LOTTO UNICO		
84,20	**72,86**			**€**	**65.574,00**
VALORE DI MERCATO ***(TOTALE LOTTO UNICO)***				**€**	**65.574,00**

1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	**SI**	**€ 5.000,00**	**-€**	**5.000,00**
1 A) per opere ripristino dei luoghi (rimozione serramento in alluminio zona ingresso - balcone)	**SI**	**€ 800,00**	**-€**	**800,00**
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%**	**-€**	**6.557,40**

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI *(TOTALE LOTTO UNICO)* **€ 53.216,60**

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI - A CORPO DELLA QUOTA INTERA - (arrotondata per DIFETTO) **€ 53.000,00**

CINQUANTA TRE MILA EURO/00

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

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **quota intera di piena proprietà** dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

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

Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate infiltrazioni di acqua piovana in più punti del soffitto, verosimilmente riconducibili a fenomeni di percolazione provenienti dal terrazzo del piano sovrastante, di proprietà di terzi, in proiezione sulla porzione abitativa oggetto della presente perizia.
Le infiltrazioni hanno determinato ammaloramenti dell'intonaco, con fessurazioni, distacchi e alterazioni cromatiche delle superfici.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

Si ritengono opportuni ulteriori accertamenti tecnici finalizzati alla puntuale individuazione delle cause del fenomeno infiltrativo e alla definizione degli eventuali interventi di ripristino.

Ogni valutazione in ordine all'origine delle infiltrazioni e alla relativa imputabilità resta subordinata agli esiti dei suddetti approfondimenti.

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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto non è gestito da un 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 oltre a report fotografico.

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 provveduto a quanto segue:

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

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 05 maggio 2026

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: Estratto documentazione edilizia;
Allegato 6: Documentazione fotografica.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988