

PROCEDIMENTO R.G. N.103/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Debitori:

Creditori:

PERIZIA DI STIMA

EMISSIONE DEL 05/06/2025

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

a. Identificazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di perizia è un fondo rustico, denominato "Fiasca Grossa" o "Fiasca Grande", costituito da terreni agricoli di varia natura e coltura, con sovrastanti fabbricati adibiti a casa colonica, capannone per allevamento cunicolo, vecchia abitazione salariati con annesso ricovero attrezzi, portico e stalla, una vasca fuori terra ed una vasca interrata per raccolta e stoccaggio liquami e deiezioni, il tutto ubicato in Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), della complessiva superficie catastale di ettari 1, are 74, centiare 44 (17.444 mq).



Figura 1 - inquadramento

Identificazione catastale dell'area e dei fabbricati

Il bene è costituito come visibile dalla precedente immagine da: due ampi campi ed alcuni fabbricati: casa colonica (mappale 261), capannone per allevamento cunicolo (mappale 262), vecchia abitazione salariati con annesso ricovero attrezzi, portico e stalla (mappale 260), un silos orizzontale ed una vasca interrata per raccolta e stoccaggio liquami e deiezioni, secondo l'identificazione seguente:

CONFINI:

dei mappali del foglio 31 N.C.T. di Fiorenzuola d'Arda, in unico corpo: canale demaniale oltre il quale ragioni di cui ai mappali 5 e 8 del foglio 31 N.C.T. di Fiorenzuola D'Arda, ragioni di cui al mappale 103 del foglio 31 N.C.T. di Fiorenzuola D'Arda, canale demaniale oltre il quale mappali ricadenti nel territorio di Carpaneto Piacentino.

DATI CATASTALI:

Gli immobili presenti, la casa colonica, capannone per allevamento cunicolo, vecchia abitazione salariati con annesso ricovero attrezzi, portico e stalla, una vasca fuori terra ed una vasca interrata per raccolta e stoccaggio liquami e deiezioni, presentano i riferimenti catastali seguenti:

- CATASTO TERRENI del COMUNE di FIORENZUOLA D'ARDA:

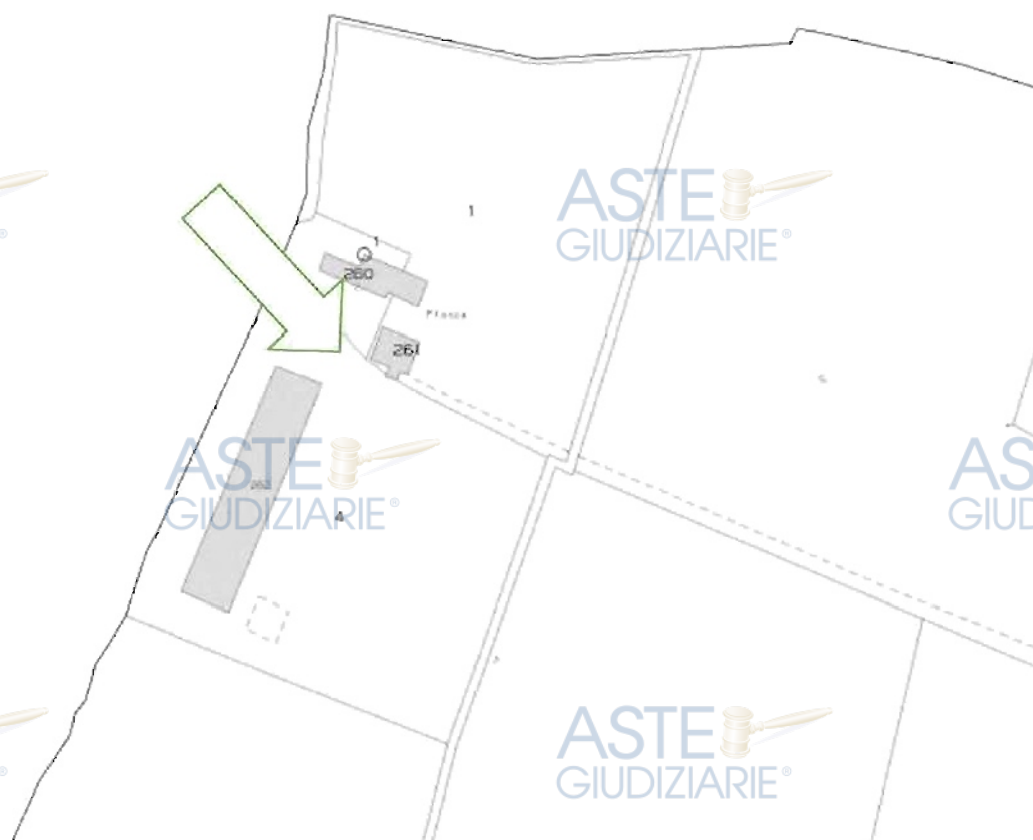
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
31	1		Seminativo irriguo arb.	2	89 are 58 ca	75,41	94,84 €
31	4		Seminativo irriguo	1	96 are 90 ca	86,78	96,42 €

- CATASTO FABBRICATI del COMUNE di FIORENZUOLA D'ARDA Loc. SAN PROTASO FIASCA GROSSA :

Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
31	260	2	D/10				1.482,04 €
	262						
31	261		A/2	5	9,5 vani		588,76 €
31	260	3	F/2				Senza rendita

Proprietà: [REDACTED]

Segue planimetria catastale relativa al terreno ed all'inserimento degli immobili. Le già menzionate planimetrie sono quelle scaricate dal catasto in occasione della presente perizia.



Seguono altresì le planimetrie disponibili a catasto degli immobili.

Data: 29/04/2025 - n. T220023 - Richiedente: CRCGLC75B07D969Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n. PC0105953 del 07/11/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorenzuola D'Arda
Cascina Fiasca Grossa San Fratesco

017.

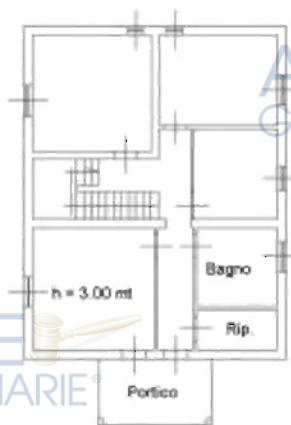
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 261
Subalterno:

Scheda n. 1 Scala 1:200

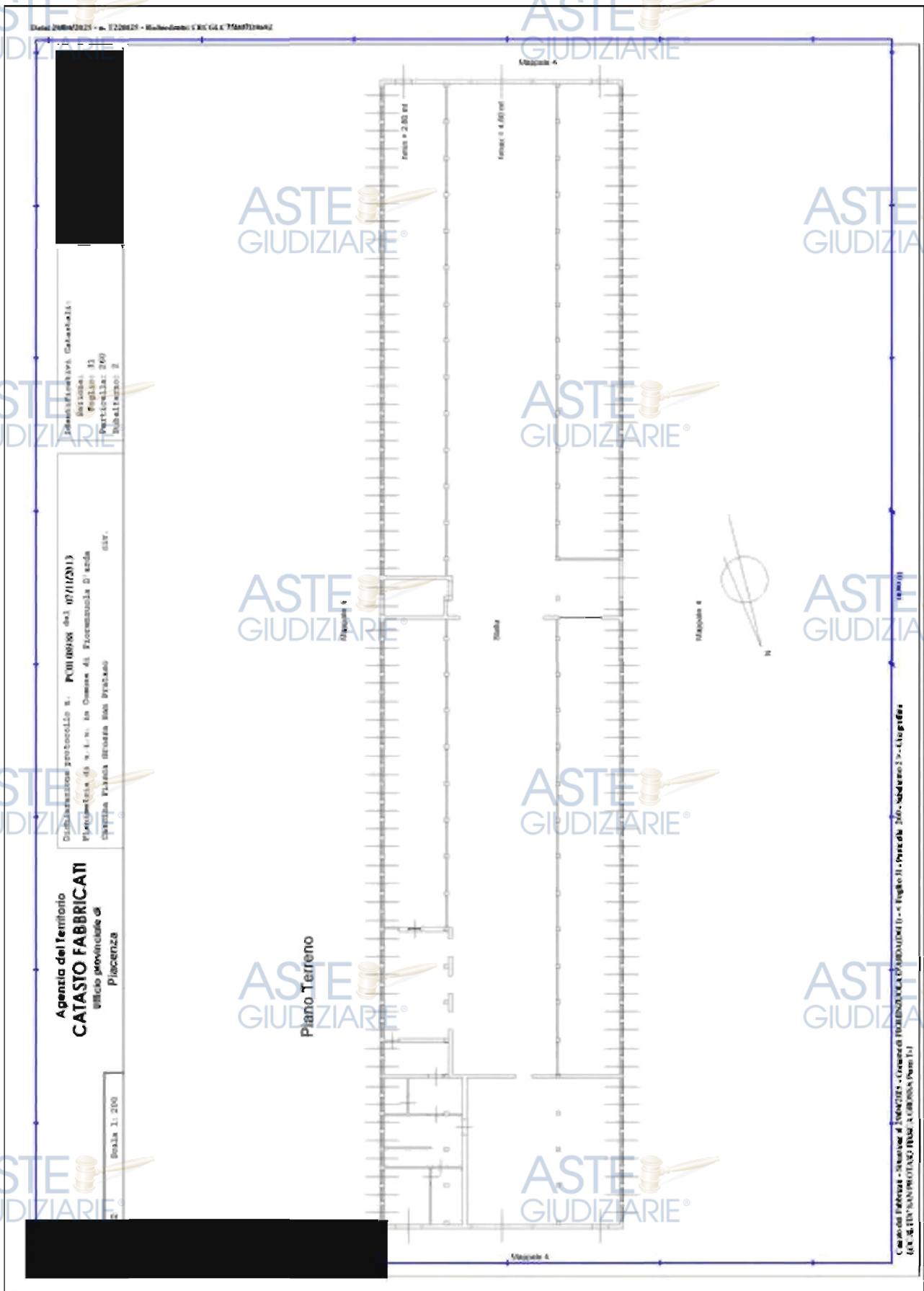
Piano Terreno



Piano Primo



Catasto del Fabbricati - Situazione al 29/04/2025 - Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (DG11) - < Foglio 31 - Particella 261 - Subalterno A
LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-1





2. Sommatoria descrizione del bene

È stato compiuto un accurato sopralluogo dal sottoscritto Tecnico in data 29 maggio 2025 alle ore 15.30, alla presenza [REDACTED] sono stati successivamente richiesti una serie di atti all'amministrazione comunale di Fiorenzuola d'Arda.

a. stato di conservazione, distribuzione ed altre caratteristiche salienti

I beni oggetto della presente perizia si presentano complessivamente in cattivo stato manutentivo. Gli stessi sono stati sostanzialmente abbandonati a loro stessi e pertanto si presentano come da schematica descrizione seguente:

- terreni agricoli:

non sono più oggetto di coltivazione da parte di alcuno ma vengono falciati, [REDACTED], con regolarità dal vicino che gode dell'erba raccolta.



Figura 2 - terreni agricoli



Figura 3 - terreni agricoli

- terreno posto davanti alla casa colonica e una volta adibito ad orto in completo stato di abbandono.



Figura 4 - ex orto

- Casa colonica

La casa colonica, realizzata in più riprese, risulta abitabile e la stessa presenta segni inequivocabili del suo utilizzo sino a tempi non troppo lontani. Tuttavia, richiede una serie di attività manutentive di non eccezionale impatto ma sufficientemente consistenti:

- sistemazione del portico ove è stata realizzata la chiusura con legno compensato di una campata realizzando una sorta di stanza esterne per l'alloggiamento di materiale,
- riverniciatura completa dell'interno e dell'esterno,
- sistemazione di alcuni aspetti:
 - alcune porte,
 - ringhiera delle scale,
 - un bagno,
 - la riattivazione e sistemazione della caldaia,
 - ecc.

Si tenga peraltro presente che l'immobile è isolato e quindi, al di là del rispetto della legge che attualmente stabilisce dei criteri minimi di isolamento e tenuta termica, non garantisce una tenuta termica adeguata inducendo consumi probabilmente elevati.

La casa è sviluppata su due livelli, piano terreno e primo piano, collegati internamente da una scala. La sua distribuzione è razionale e senza alcuna particolare caratteristica saliente ed è visibile dalle planimetrie riportate e dalle fotografie rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

Il fabbricato ad uso abitativo (casa colonica) è stato realizzato con tecniche e tecnologie correnti, tipiche degli anni 70, che prevedevano ampi spazi e scarsa cura ad alcuni aspetti oggi predominanti quali la razionalità distributiva, la cura del dettaglio, l'ampiezza dei servizi igienici, l'isolamento termico, ecc. Lo stesso a meno delle criticità specifiche riscontrate, risulta sostanzialmente ben conservato e sufficientemente mantenuto.

Si tratta di un edificio tipologicamente residenziale di uso corrente (come attesta anche l'attribuzione della categoria catastale, A/2)) costruito nel bel mezzo della campagna in un podere una volta di dimensioni più ampie, lungo la strada di collegamento tra le frazioni di Fontana Fredda in comune di Fiorenzuola d'Arda e Chero, in comune di Carpaneto P.no. il fondo è confinante col comune di Carpaneto P.no lungo uno dei propri confini. La zona è agricola con presenza diffusa di attività agricole, una di queste, per quanto riguarda la presenza di immobili, confinante con la presente.

La casa colonica è stata costruita con tecniche, tecnologie e mentalità del tutto superate e si compone come a seguito descritto.

Si accede alla casa da un bel portico (peraltro presente catastalmente ma non riscontrato dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica). L'ingresso accede ad uno spazio piuttosto angusto che guarda il corridoio alla fine del quale si ha la scala che accede al piano superiore ed un orribile sottoscala (si veda foto successive). Ai due lati si hanno due ampi vani entrambi arredati a soggiorno. Uno di questi, lato destro per chi entra, presenta profondità a tutta lunghezza della casa ed immette alla parte del portico oggi tamponata con compensato e senza alcuna pretesa edilizia. Posteriormente al living posto a sinistra, ove è presente un caminetto oltre che una stufa a legna che posta in opera senza particolare cura del dettaglio) per chi entra (con funzioni di tinello) è presente l'ampia cucina che funge anche da sala da pranzo. Dopo la cucina si trova il servizio igienico del piano terreno.

Completa il fabbricato un locale caldaia esterno posto al di sotto del terrazzo.

Al piano superiore si accede mediante una rampa e mezza di scale, non particolarmente curata che porta ad un disimpegno da cui si accede alle quattro stanze, al servizio igienico del 1° piano ed al terrazzo. Dal terrazzo si può accedere direttamente anche attraverso la master room che dispone di una finestra e di una porta finestra.



Figura 5 - portico chiuso alla buona



Figura 6 - soggiorno - living

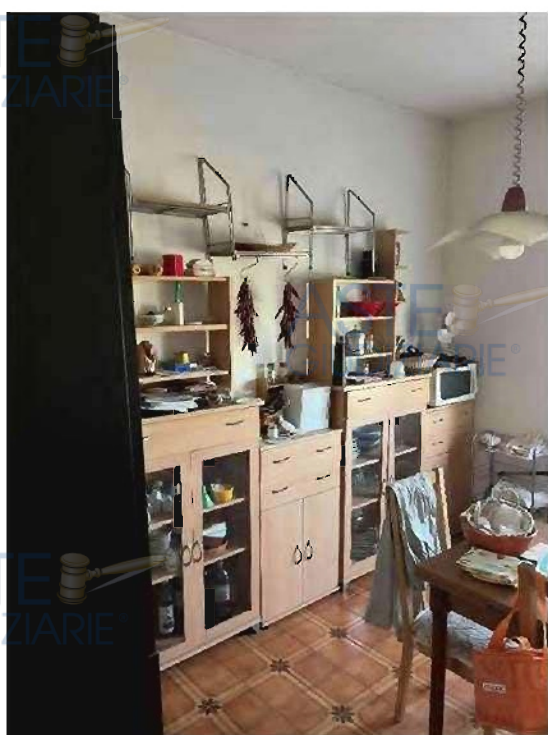


Figura 7 - cucina / pranzo

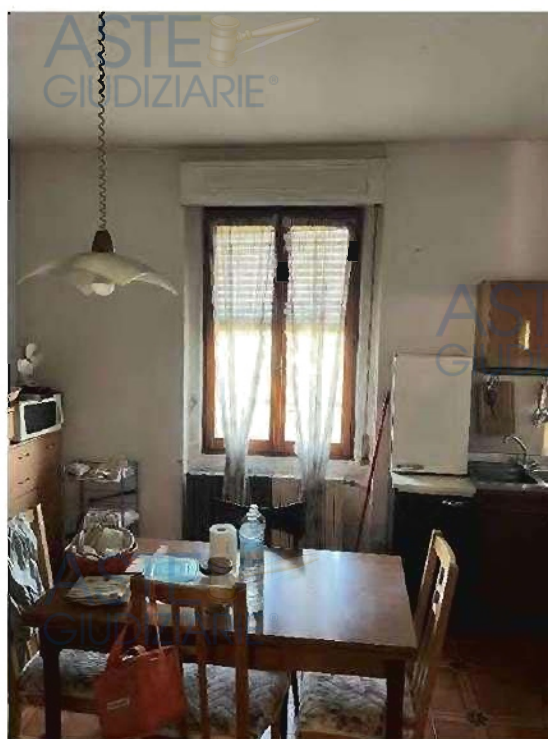


Figura 8 - cucina / pranzo



Figura 9 - secondo soggiorno / living



Figura 10 - vista dal terrazzo al 1° Piano



Figura 11 - cucina zona lavello



Figura 12 - bagno al Piano terreno



Figura 13 - Ingresso / scala / sottoscala



Figura 14 - Scala



Figura 15 – camera 1 - 1°P



Figura 16 – camera 1 - 1°P



Figura 17 – camera 1 - 1°P



Figura 18 – camera 2 - 1°P



Figura 19 – camera 3 - 1°P

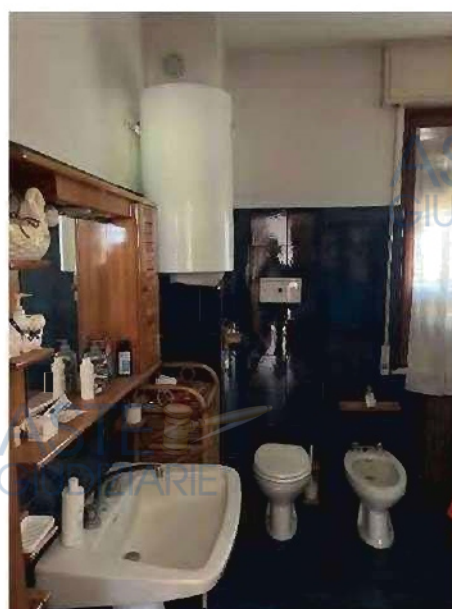


Figura 20 – Bagno 1P



Figura 21 - Bagno 1°P



Figura 22 - Sgabuzzino 1°P



Figura 23 - camera 4 - 1°P



Figura 24 - camera 4 - 1°P



Figura 25 - Camera 3 - 1°P



Figura 26 - accesso al terrazzo dal corridoio al 1°P



Figura 27 - particolare serramento



Figura 28 - terrazza al 1°P

Ciascun vano, come visibile dalla planimetria sopra riportata, dispone di finestre, piuttosto numerose e spesso almeno doppi per quasi tutti i vani, triple per la cucina e quaduple per il soggiorno grande.

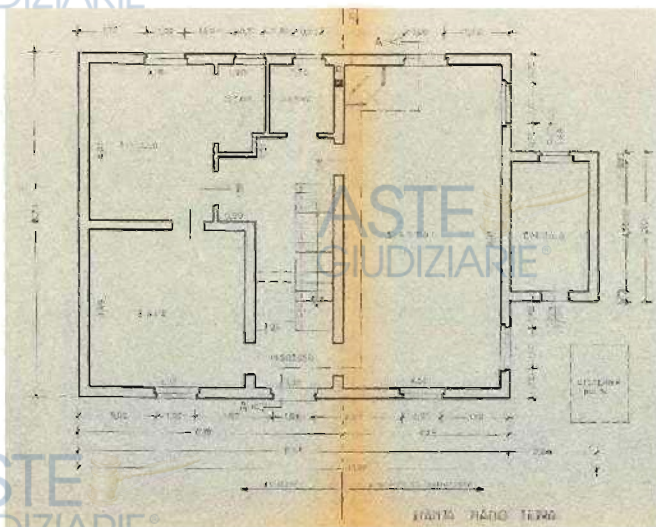


Figura 29 - Planimetria piano terra

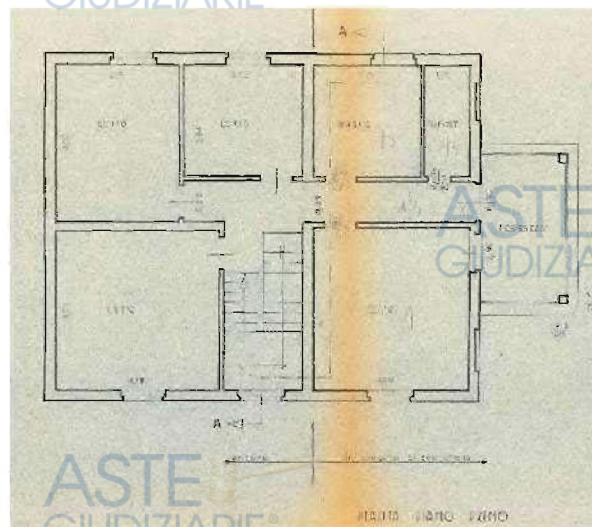


Figura 30 - Planimetria primo piano

I pavimenti sono quasi ovunque in ceramica con piastrelle di formato corrente a seconda della destinazione del vano in cui sono posate ed in seminato.

I serramenti esterni sono in legno di qualità corrente e tipica dell'epoca in cui sono stati messi in opera, con doppio vetro e taglio termico.

I serramenti interni sono a loro volta, laddove presenti, coerenti con quanto sopra. Sono in legno tamburato non sempre perfettamente funzionanti. La porta di accesso all'unità immobiliare è di tipo corrente non blindata. Ogni finestra del piano terreno dispone di griglia di acciaio.

Il locale adibito a cucina presenta una piastrellatura muraria sino all'intradosso dei pensili della cucina stessa con piastrelle di formato medio e di gusto modesto (tinta unita chiara).

I sanitari presenti nei servizi igienici sono di uso corrente ed in stato di conservazione sufficiente. Gli stessi sono composti da: lavello, WC, Vasca da bagno (nel bagno padronale) o doccia come visibile dalle foto. I bagni presentano una piastrellatura di gusto "forte", diversa tra pavimento e muri, in questi ultimi sviluppata fino ad un'altezza di circa 220 cm. I muri sono rasati ad intonaco e rifiniti con pittura chiara.

- Capannone

Il capannone è stato realizzato a seguito di due concessioni edilizie di cui l'ultima in sanatoria. È stato realizzato in prefabbricato pesante in cemento armato precompresso e si presenta sostanzialmente in condizioni sufficienti dal punto di vista strutturale. Dal punto di vista edilizio è invece in condizioni piuttosto precarie. La copertura, già oggetto di numerosi interventi manutentivi presenta lastre con ogni probabilità contenenti amianto. Ciò anche per ammissione dell'attuale Proprietario intervistato sull'argomento in occasione del sopralluogo e per chiara evidenza per la parte abbancata nel silos orizzontale e mai smaltita.

Il capannone essendo molto ampio è stato suddiviso in due parti: una parte per l'allevamento cunicolo (successivamente adibito a ricovero per pecore e capre) ed una parte a servizio dello stesso con locali accessori quali: celle frigorifere, magazzino, stanze per la gestione medico-veterinaria degli animali, ecc. poi utilizzata per le operazioni successive alla mungitura delle pecore secondo l'attività casearia ivi praticata dall'ultimo proprietario gestore dell'attività agricola.

Oggi la vegetazione ha perimetralmente nascosto il capannone ed invaso parte di esso come, per esempio, la vasca di raccolta delle deiezioni animali.

Per capannone si intende l'insieme dello stesso, comprensivo di silos orizzontale e vasca per le deiezioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 31 - vista capannone lato nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 32 - vista capannone lato ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 33 - vista capannone lato sud

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 34 - vista capannone lato est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 35 - vista interna capannone area gestione prodotti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 36 - vista interna capannone area gestione prodotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 37 - vasca raccolta deiezioni liquide

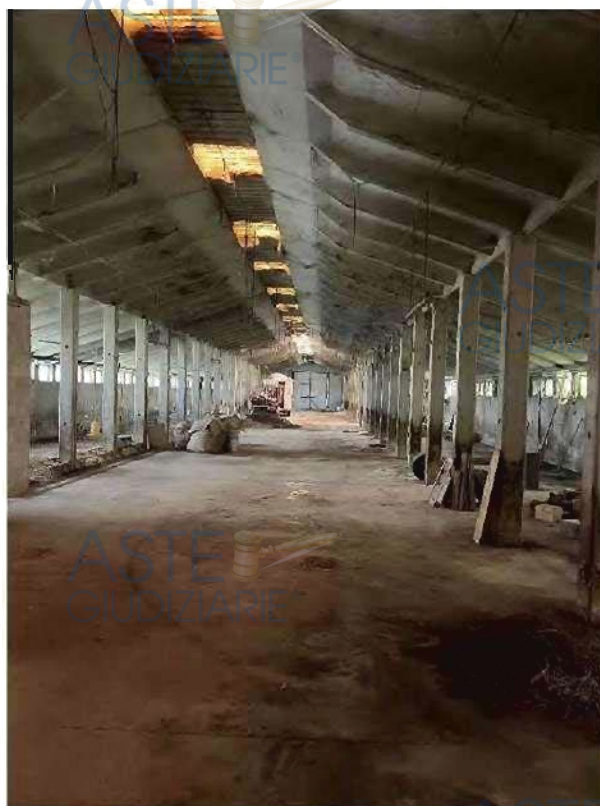


Figura 38 - sviluppo area allevamento cunicolo



Figura 39 - vista area allevamento cunicolo



Figura 40 - vista area allevamento cunicolo con evidenziata parte abusivo non risultante catastalmente



Figura 41 - stanze di servizio capannone



Figura 42 - cella frigorifera capannone

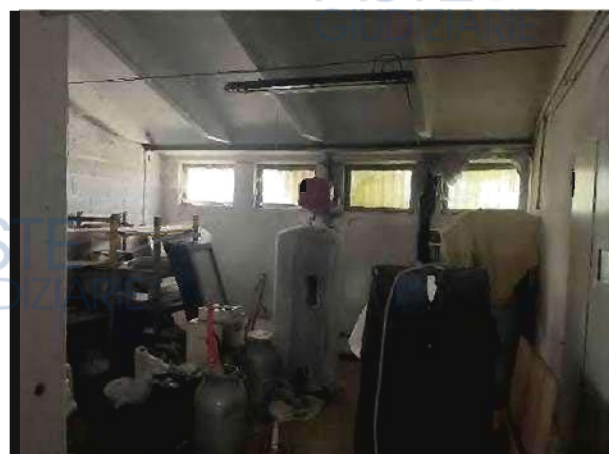


Figura 43 - stanza di servizio al capannone



Figura 44 - zona magazzino con accessi alle stanze di servizio



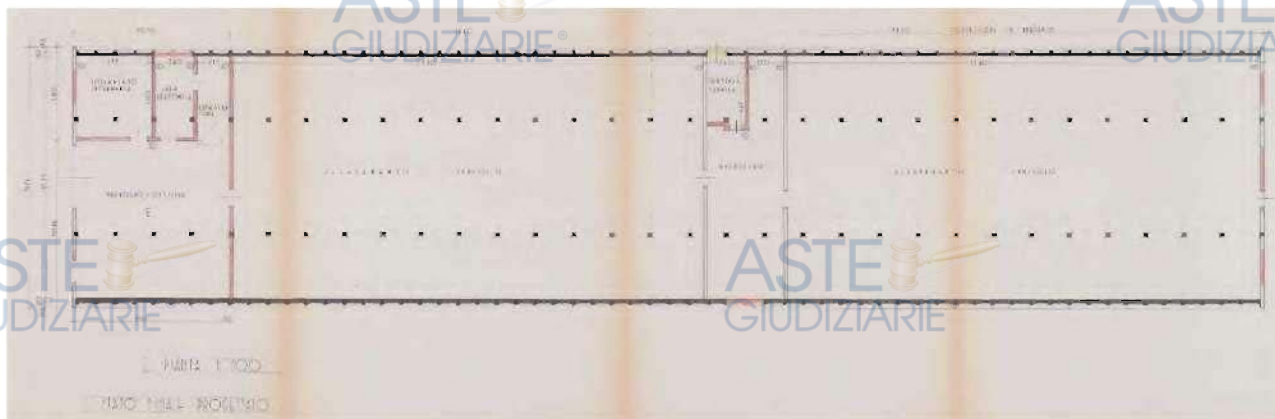
Figura 45 - silos orizzontale



Figura 46 - silos orizzontale con smaltimento lastra copertura

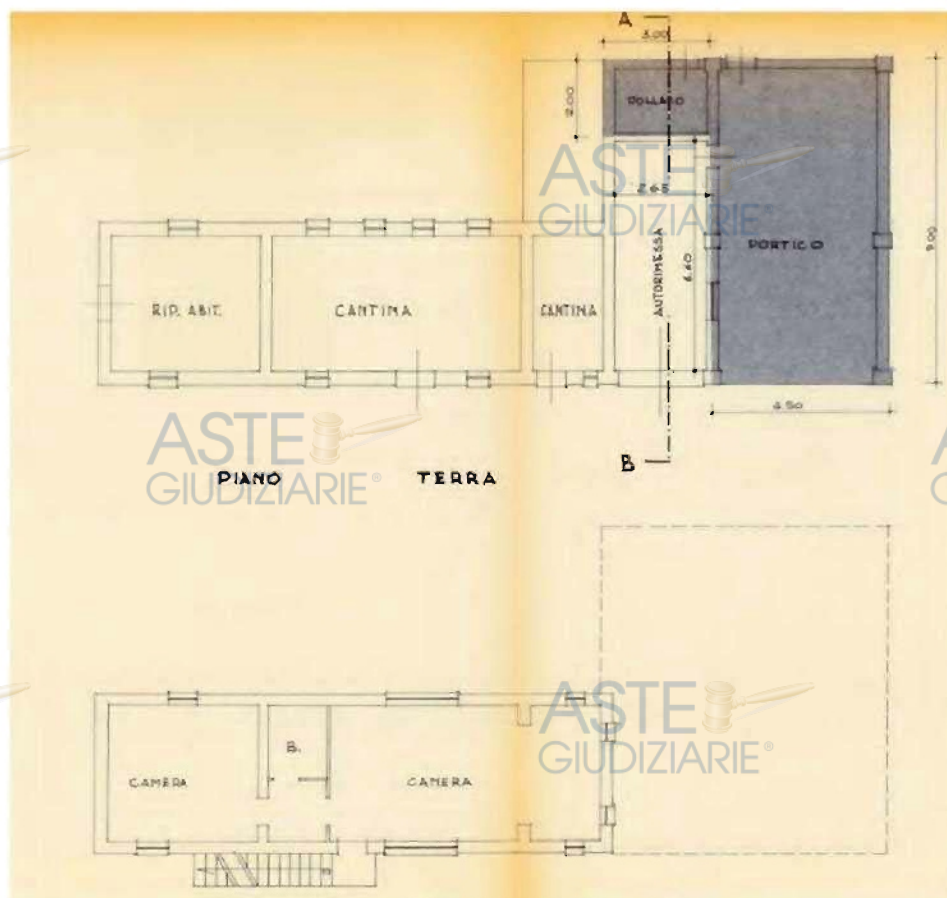
Come visibile dalle fotografie soprastanti, a meno di una forte pulizia e il falciamento esterno della vegetazione, a meno di nuovi difetti riscontrabili in copertura, l'immobile è praticabile ed utilizzabile, salvo sistemare le parti in muratura (per lo più abusive) in condizione di fortissimo degrado. Nelle foto è visibile anche il silos orizzontale una volta adibito al contenimento del trinciato di mais per l'alimentazione dei conigli ed all'interno i carri spandi trinciato.

La sua distribuzione è data dalla planimetria più recente oggetto di concessione edilizia in sanatoria che si riporta a seguire.



- Rustico di servizio

Il rustico di servizio è composto da una casa per lavoratori agricoli a cui è stato attaccato un ricovero attrezza e successivamente un capannone alla buona (realizzato con tubi di acciaio e copertura probabilmente contenente amianto).



La figura soprastante relativa all'insieme appena descritto non è coerente con quanto riportato catastalmente. Ciò in relazione ad una parte classificata come collabente ma anche in parte per una differenza geometrica rilevabile anche dalle fotografie seguenti.

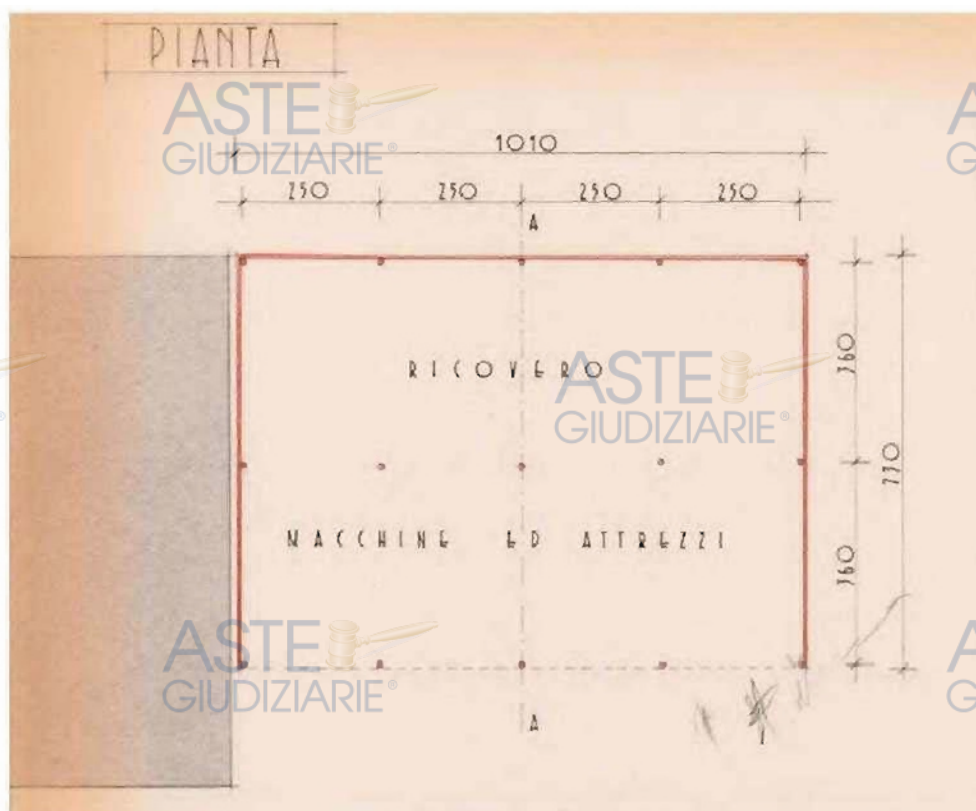




Figura 47 - vista rustico collabente



Figura 48 - vista rustico collabente



Figura 49 - vista zona autorimessa



Figura 50 - vista zona portico



Figura 51 - vista tettoia in ferro



Figura 52 - vista generale complesso

b. indicazione di:**i. atti di asservimento urbanistici**

Dalla documentazione in atti non sembrano presenti atti di asservimento urbanistici, come affermato nella relazione preliminare relativa procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.103/2024 [REDACTED]

ii. cessioni di cubatura

Per le stesse ragioni precedenti non sono ravvisabili cessioni di cubatura.

iii. eventuali limiti all'edificabilità

Tale punto non è pertinente alla condizione degli immobili oggetto della presente. I limiti di edificabilità non riguardano i fabbricati già costruiti, che per la loro classificazione urbanistica non sembrano avere problemi di alcun tipo in quanto la cubatura esistente è già stata autorizzata e realizzata da molto tempo. Altri eventuali limiti sono codificati dalla classificazione urbanistica che ne regola l'attività edilizia.

iv. vincoli per ragioni storico-artistiche

La cartografia di piano non riporta alcun vincolo specifico per l'immobile in oggetto.

v. diritti di prelazione

3. Dalla documentazione in atti non sembrano presenti diritti di prelazione, come da relazione preliminare relativa procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.103/2024 [REDACTED]

4. Stato di possesso del bene

Intestati catastali:

a. indicazione, se occupato da terzi

L'immobile risulta attualmente NON occupato ed in custodia all'avv. Andrea Arfani.

b. titolo in base al quale è occupato

Non pertinente.

c. esistenza di contratti registrati:

Non pertinente

5. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il fabbricato principale ha natura ed uso residenziale, presenta formalmente un'irregolarità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in quanto non risulta da alcun titolo edilizio la presenza del portico. Tale difformità è facilmente sanabile. Dello stesso non vi è traccia di pratica edilizia riferibile alla sua realizzazione (che per quanto inesistente se ne può avere traccia nella richiesta di ampliamento successiva in cui è riportata la fotografia della condizione allora esistente), così come nell'ampliamento praticato nel 1978.

Anno	Titolo edilizio	oggetto
1978	Concessione edilizia n.07 del 12/01/1978	Ampliamento casa colonica

Il fabbricato industriale costituito da un grande capannone e strutture di supporto (vasca liquami, sala anatomica, refrigeratore, ecc.) presenta alcune piccole irregolarità dal punto di vista edilizio, in quanto si riscontra difformità tra le tavole allegate al titolo abilitativo ed a quelle riportate nella richiesta di sanatoria sotto riportato e la realtà. Tali difformità, veramente di piccola entità e tutte interne, sono facilmente sanabili. Una concessione edilizia in sanatoria è già stata rilasciata per i lavori eseguiti nell'anno 1981 in difformità dalla C.E. n.134 del 13.8.80 consistenti nella trasformazione di parte del capannone ad uso magazzino per macchine agricole in locali direttamente collegati all'allevamento cunicolo nonché per la parte di capannone autorizzata in via precaria nell'anno 1980.

Anno	Titolo edilizio	oggetto
1980	Concessione edilizia n.134 del 27/08/1980	Realizzazione capannone per allevamento cunicolo

1989	Autorizzazione n.61/89 del 09/05/1989	Realizzazione di una vasca per la raccolta delle deiezioni cunicole
1989	Autorizzazione alla variante in corso d'opera n.149 del 16/08/1989	Modifica della dimensione della forma della vasca per la raccolta delle deiezioni cunicole
1989	Concessione edilizia in sanatoria n.137 del 30/10/1989	Lavori eseguiti nel 1981 in difformità dalla C.E. n.134/80 relativi alla trasformazione di parte del capannone in magazzino per macchine agricole nonché per la parte di capannone autorizzata in via precaria nell'anno 1980

Il fabbricato rustico di servizio, ad uso degli operai agricoli, con natura mista, residenziale e di servizio (cantina, portico, pollaio, autorimessa, stallino, ecc.) non presenta formalmente irregolarità dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Lo stesso, evidentemente costruito in epoche passate certamente precedenti al 1967, è stato oggetto di Concessione edilizia n.64 del 21/04/1979 per la realizzazione di un locale ad uso autorimessa ed attrezzi agricoli e successivamente di concessione edilizia n.134 del 27/08/1980 per la costruzione del portico ricovero macchine e n.33 del 21/10/1989 per la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica per il ricovero dei mezzi agricoli. Tali nuovi locali non presentano certificato di agibilità.

Anno	Titolo edilizio	oggetto
1979	Concessione edilizia n.64 del 21/04/1979	Ampliamento per la realizzazione di un locale ad uso autorimessa ed attrezzi agricoli
1980	Concessione edilizia n.134 del 27/08/1980	Realizzazione capannone per allevamento cunicolo e di ricovero macchine agricole
1989	Concessione edilizia n.33 del 21/10/1989	Ampliamento per la realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli

Attualmente è classificato dal Piano urbanistico generale, secondo il RUE vigente come “*Insedimenti agricoli*”, regolato dall'art.8 del Regolamento urbanistico edilizio che recita testualmente:



CAPO III – IL TERRITORIO RURALE

Art. 53. Il territorio rurale: obiettivi e articolazione delle disposizioni normative

1. (D) Per il territorio rurale il PSC, in conformità a quanto previsto nel Capo A-IV della LR20/2000, individua tre principali obiettivi:

a. riconoscere e sostenere l'attività di impresa agricola rafforzandone, nelle forme consentite dalla pianificazione urbanistica, la pluriattività;

b. stabilire un articolato di norme generali di base per gli interventi;

c. Individuare possibilità di intervento più complesse correlando le trasformazioni funzionali e morfologiche degli insediamenti rurali con gli elementi del paesaggio agrario ad essi connessi.

2. (D) L'obiettivo strategico della pianificazione del territorio rurale è la valorizzazione della pluriattività e l'estensione della "multifunzionalità" dell'agricoltura, intesa come attività che produce beni primari e contestualmente produce ambiente e territorio.

3. (D) Il perseguimento dell'obiettivo strategico si fonda sulla promozione della vitalità economica dell'attività agricola in termini di:

a. produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;

b. iniziative di difesa e cura del suolo, del territorio e dell'ambiente da parte degli imprenditori agricoli;

c. attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.

4. (D) Corollari dell'obiettivo strategico sono la promozione e la valorizzazione della produzione locale di qualità.

5. (D) La regolamentazione ordinaria degli interventi di trasformazione consentiti è definita dal RUE. Sono, comunque, ammessi per gli insediamenti esistenti adeguamenti tecnologici, residenza, trasformazione e commercializzazione dei prodotti locali, ricettività in particolare agrituristica. Le modificazioni in via ordinaria sono consentite alle seguenti condizioni:

a. rispetto e salvaguardia delle tipologie e morfologie degli insediamenti rurali;

b. compatibilità con i caratteri propri del territorio agricolo.

6. (D) Le trasformazioni complesse sono sottoposte a intervento convenzionato disciplinato dal RUE. Si identificano trasformazioni complesse gli interventi che comportino modifiche sostanziali delle morfologie degli insediamenti e la trasformazione delle pertinenze, come di seguito specificato all'art. 52 delle presenti norme.

7. (D) Alla convenzione è demandato il compito di qualificare il progetto degli elementi del paesaggio rurale, dimostrandone la congruità con i caratteri del paesaggio locale e la sostenibilità complessiva degli interventi, in particolare rispetto ai fattori che determinano eventuali maggiori carichi insediativi.

53.1 Definizioni

1. (D) Gli ambiti del territorio rurale sono distinti in:

a) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 LR20/2000)

b) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 LR 20/2000)

c) Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17 LR 20/2000)

d) Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 LR 20/2000)

2. (D) Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale: idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari.

3. (D) Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

4. (D) Costituiscono aree di valore naturale e ambientale gli ambiti del territorio rurale caratterizzati dalla presenza del sistema idrografico superficiale;

5. Costituiscono ambiti agricoli periurbani le aree agricole di prossimità urbana, nelle quali l'attività agricola risulta compressa dallo sviluppo insediativo e infrastrutturale.

6. (D) Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi che concorrono a mitigare gli effetti delle infrastrutture e dell'ambiente urbano. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico.

53.2 Obiettivi specifici della pianificazione

1. (D) Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, la pianificazione urbanistica persegue, in conformità a quanto indicato nell'art. 58 delle Norme del PTCP 2007, gli obiettivi di:

a) tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi;

b) favorire lo sviluppo delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al miglioramento e all'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda.

2. (D) Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in conformità a quanto indicato nell'art. 57 delle Norme del PTCP 2007, la pianificazione urbanistica assicura:

a) la salvaguardia dell'attività agro-silvo-pastorali e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;

b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;

c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;

3. (D) Nelle aree di valore naturale e ambientale, in conformità a quanto indicato nell'art.60 delle Norme del PTCP 2007, la pianificazione urbanistica consente:

a) il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;

b) la realizzazione di infrastrutture pubbliche;

c) la nuova costruzione di manufatti connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela.

4. (D) Negli ambiti agricoli periurbani, in conformità a quanto indicato nell'art.59 delle Norme del PTCP 2007, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a:

a) soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;

b) contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche e di servizi ambientali;

c) favorire "la filiera corta" per lo scambio e il consumo di prodotti agricoli.

5. (D) L'ambito rurale è completato dal sistema delle dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio, con la cui realizzazione la pianificazione persegue, con il prioritario concorso dell'attività agricola, le finalità di formazione e manutenzione dei sistemi ecologico ambientali.

53.3 Prescrizioni generali

1. (D) Il RUE specifica la disciplina degli interventi nel territorio rurale, secondo i seguenti orientamenti:

a) Sono ammesse le opere da destinare alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alle attività economiche integrative e compatibili (turismo culturale, agriturismo, fattorie didattiche, promozione dei prodotti tipici).

b) L'unità spaziale di riferimento è determinata dall'unità agricola (UA), intesa quale complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per la produzione agro-alimentare e la valorizzazione del territorio agricolo. L'azienda agricola è identificata nell'anagrafe delle aziende agricole dell'Emilia-Romagna, cui è fatto riferimento per tutti i dati quantitativi eventualmente rilevanti.

c) Per superfici asservite all'intervento si intendono le superfici catastali in utilizzazione da parte delle aziende agricole, ricadenti all'interno del territorio comunale, indipendentemente dalle forme di possesso. Le superfici asservite ad un intervento non possono essere asservite ad altri interventi. L'asservimento deve essere registrato, a cura e spese degli interessati, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

d) Gli interventi edilizi dovranno porre particolare attenzione alle caratteristiche identitarie e distintive del paesaggio agrario, alla conservazione dei caratteri architettonici che connotano il sistema insediativo storico e al recupero delle singole tipologie edilizie di matrice storica, così come identificate nell'elaborato di PSC n. QC 3.1.6.2/01 denominato "Indagine conoscitiva del sistema insediativo: analisi e catalogazione del patrimonio edilizio rurale".

e) Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e negli ambiti agricoli periurbani, sono inoltre ammessi, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione per il soddisfacimento di esigenze funzionali, di adeguamento tecnologico anche in ragione di sopravvenute modifiche alle norme di settore.

f) La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree utilizzate dell'azienda agricola.

g) Gli interventi di nuova edificazione di attrezzature e infrastrutture produttive sono subordinati alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e la demolizione dell'immobile al cessare dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

h) Gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali e produttivi dovranno prioritariamente attenersi alla conservazione o ricostruzione della tipologia distributiva originaria dell'insediamento.

i) Per la realizzazione dei sistemi produzione energetica fotovoltaica tramite impianti di tipo non integrato a terra collocati su territorio agricolo si fa riferimento alla Delibera di Assemblea Legislativa n. 28 del 06.12.2010, di recepimento delle "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al DM Sviluppo Economico 10.09.2010.

a. Esistenza della dichiarazione di agibilità

Gli immobili dispongono solo in parte di carteggio relativo a pratiche edilizie relative alla loro realizzazione. Alcuni (casa colonica e capannone) hanno il certificato di agibilità, altri (rustico ed annesso amenities no. Nell'ordine:

Casa colonica

PROSECUZIONE N. 11 Copia per l'Ufficio Tributi.

COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA
DIVISIONE TECNICA
Servizio Urbanistica

Prot.n. 1540 /DT

OGGETTO: Certificato di abitabilità e agibilità di fabbricato
colonic - Ampliamento del Fondo agricolo FIABDA

La S.V. con domanda in data 18.2.1979 (n. Prot. n. 1540/79) ha richiesto il certificato di cui all'oggetto relativo all'edi-
 ficio costruita con licenza edilizia n. 7 del 18.2.1978

Si fa presente che per poter effettuare il rilascio del sud-
 detto documento occorre versare quanto prodotto:

- Ricevuta Cassa Consorzio Comunale di L. 7.000,= (da versar-
 re tramite modello S/C da ritirarsi presso l'Ufficio Economato
 comunale);
- ricevute diritti sanitari di L. 1.375,= (da versarsi all'UFF.
 Economato);
- n. 2 marche ord. di L. 2.000/cad. (presso una ricevuta T);
- n. 2 diritti di segreteria di L. 50/cad. e n. 2 di L. 2 (Economato).

Si rammenta inoltre che qualora la S.V. non avesse provveduto, con la presentazione della domanda suddetta, a notificare co-
 municare la data di inizio e ultimazione dei lavori, infine alle-
 gare, se il fabbricato lo richiede, il certificato di collaudo dei
 Vigili del Fuoco, nonché il certificato di collaudo della parte in
 cemento armato, ai sensi del R.D. n. 2329 del 14.11.1919 o del R.F.
 n. 1346 del 30.12.1947 o della Legge 5.11.1971 n. 1085.
Impegno contrattuale.
1979.

A norma dell'art. 90 della Legge Regionale n. 47 del 7.12.76,
 l'edificio senza l'autorizzazione del Sindaco non potrà essere a-
 dibito all'uso pena la denuncia all'autorità giudiziaria.

IL SINDACO
 (Proquiriti Benvenuti)

Capannone

Dispone del certificato di agibilità rilasciato successivamente alla concessione edilizia in sanatoria del 1989 riferita espressamente ai lavori abusivi ma che nelle premesse fa riferimento all'intera opera.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI FIDRENZUOLA D'ARDA
PROVINCIA DI PIACENZA

N. 181 Reg. Certificati
N. 19960 Prot.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

- Viste la Concessione Edilizia in sanatoria n.137 del 30.10.1989 rilasciata ai sensi dell'art.35 della L.28.2.1985 n.47

Loc. S. Protaso - Fiasca per la parte di capannone autorizzata in via precaria nell'anno 1980 e per i lavori di trasformazione di parte del capannone ad uso magazzino per macchine agricole in locali direttamente collegati all'allevamento cunicolo realizzati nell'anno 1981 in difformità dalla Concessione Edilizia n.134 del 13.8.1980 in questo Comune Loc. S. Protaso - Fiasca;

- Viste le Concessioni Edilizie n.134 del 13.8.1980 e n.34 del 23.2.1982;
- Accertato che i lavori vennero iniziati il 27.8.1980 ed ultimati il 2.8.1984;
- Accertato che le opere sanate non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- Visti i certificati di collaudo statico delle strutture in c.a. a firma del dott.ing. Riccardo Riccardi in data 20.8.1981 e 14.9.1982 e depositati presso l'Ufficio del Benio Civile di Piacenza rispettivamente in data 27.8.1981 n.3495 e 14.9.1982 n.4343;
- Considerato che in sede di rilascio della C.E. n. 137 del 30.10.1989 in sanatoria ai sensi dell'art.35 della L. 28.2.1985 n.47 è stata verificata la conformità delle opere eseguite a quelle denunciate;
- Visto l'art.35 della L.28.2.1985 n.47;
- Visto il pagamento della tassa di concessione comunale di L. 39.500.= (diconsi lire trentanovemilacinquecento) di cui alla bolletta n. 205 del 3.11.1989 - Ufficio Postale di Fidenza d'Arda;

Copia digitale autografa agli atti del Comune

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 35 della L. 28.2.1985 n.47 il Sig. Rocca Alessandro ad adibire dal giorno 8.11.1987 ad allevamento cunicolo l'edificio posto in questo Comune Loc. S.Protaso - Fiasca composto di piani 1 (uno) e vani legali 7 (sette).

Fiorenzuola d'Arda, 11.8.11.1987

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia digitale autografa del documento originale

- b. acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica
Si riporta il Certificato di destinazione urbanistica

COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA
 (Provincia di Piacenza)

Certificato n. 31 / Prot. n. 16814

Fiorenzuola d'Arda, 7 maggio 2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 (art. 12 L.R. 21/10/2004 n. 23)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

VISTA la richiesta inoltrata in data 30/04/2025, prot. 1587 [REDACTED]

[REDACTED] presa ad omere il rilascio del certificato contenente prescrizioni urbanistiche degli immobili posti in Fiorenzuola e censiti al Catasto Terreni al **Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261**;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTA la delibera di C.C. n. 48 del 20/12/2010 di approvazione del P.S.C. comunale e le delibere di C.C. n. 14 del 19/03/2019, n. 16 del 19/03/2019 e n. 51 del 29/09/2020 di approvazione delle relative varianti;

VISTA la delibera di C.C. n. 7 del 30/03/2011 di approvazione del R.U.E. comunale e le delibere di C.C. n. 39 del 26/10/2012, n. 17 del 28/05/2013, n. 42 del 27/10/2014, n. 26 del 25/06/2015, n. 71 del 21/12/2017, n. 26 del 06/04/2018, n. 39 del 12/06/2018, n. 15 del 19/03/2019, n. 45 del 29/09/2020, n. 81 del 29/12/2020, n. 64 del 29/10/2021 e n. 64 del 28/11/2022 di approvazione delle relative varianti;

ACCERTATO di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel suindicato procedimento amministrativo, in alcuna delle situazioni di conflitto di interessi, anche solo potenziale, tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241 del 1990, dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti (del. G.C. n. 178 del 19/12/2023) nonché delle disposizioni previste dalla sottosezione 2.3 "Rischi corruttivi e Trasparenza" del vigente PLAO 2024-2026 (del. G.C. n. 40 del 11/04/2024, esecutiva);

CERTIFICA

- che gli strumenti urbanistici sopra richiamati classificano i suddetti immobili nel modo seguente:

P.S.C.:

Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261: ambito rurale ad alto valore produttivo.

R.U.E.:

Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261: ambito rurale ad alto valore produttivo.

6. Presenza di opere abusive

Casa colonica

Non sono state rilevate opere difformi da quanto risulta dalla certificazione catastale. Tuttavia, dal punto di vista edilizio non è stata rilevata alcuna autorizzazione relativamente al portico posto anteriormente alla stessa. Tale circostanza dovrà essere oggetto di sanatoria.

Capannone

Presenta alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale che dovranno essere sanate o mediante ripristino di quanto riportato nelle carte o mediante pratica edilizia per ristabilire la conformità catastale.

Rustico di servizio ed opere annesse

Sul rustico e relativi servizi occorre compiere un ragionamento particolare; infatti, parte dello stesso (proprio il rustico) è classificato catastalmente come collabente, mentre la parte realizzata ed utilizzata successivamente, di cui ad alcune pratiche edilizie tra quelle riportate, sono riportate catastalmente in modo difforme rispetto alla realtà. Tali aspetti necessitano di intervento di razionalizzazione, riorganizzazione al fine di poter regolarizzare il tutto.

a. verifica possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001, n.380

Per quanto suddetto al precedente punto occorre una semplice sanatoria per alcuni aspetti ed una regolarizzazione edilizio-urbanistica.

b. eventuali costi della stessa

Si tratta di pratiche semplici ma numerose e particolarmente noiose vista la loro natura, ragione per la quale è pensabile ad un costo tecnico complessivo nell'ordine degli 4.000,00 € oltre alle sanzioni ed oblazioni di legge quantificabili in non meno di 4.000,00 €.

c. verifica eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

È stata presentata una pratica di concessione in sanatoria già discussa ed approvata. Non sono state presentate e pendenti istanze di condono edilizio. Pertanto, non esiste un *soggetto istante*, non vi è alcun riferimento a *normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata*, non vi alcun procedimento in essere e pertanto *nessun stato del procedimento* può essere rappresentato, per le stesse ragioni non sono ipotizzabili *costi per il conseguimento del titolo in sanatoria* e le *eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere*. Non è utile alcuna *verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, c.6, della legge 28/02/1985, n.47 ovvero dall'art.46, c.5 del DPR del 6/06/2001, n.380, (specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

7. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive

a. spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)

Non esiste alcun amministratore in quanto il fondo è per sua natura indipendente ed appartenente ad un unico proprietario.

b. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Per le ragioni suddette NON risulta pertinente il punto.

c. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'unico procedimento giudiziario noto è quello che ha generato la presente perizia.

8. Valutazione estimativa del valore di mercato del bene

Si procede secondo una valutazione mista, riferita al valore agronomico dei terreni ed al valore degli immobili. Il che presuppone:

Calcolo della superficie degli immobili

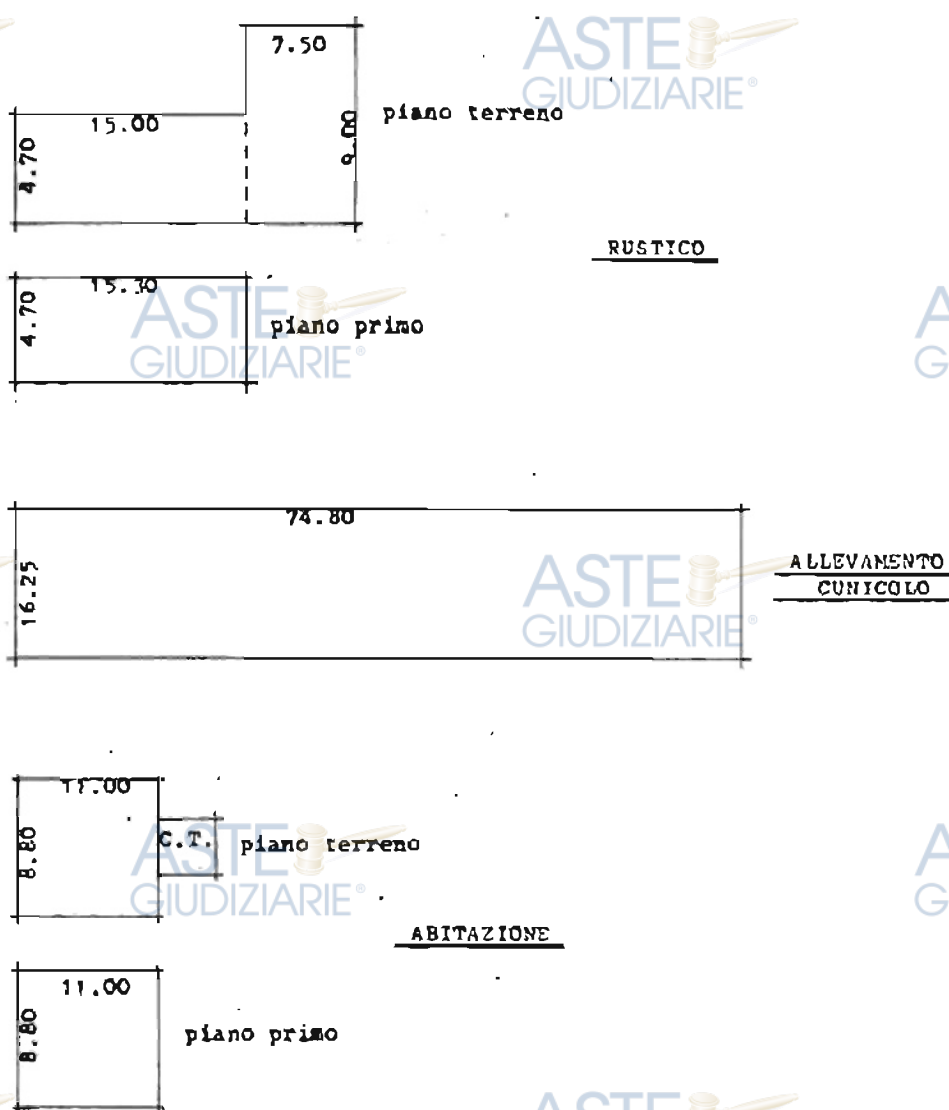
Si assume come superficie il calcolo della stessa sulla base dei calcoli effettuati delle pratiche edilizie presentate, supportati dai valori catastali indicati e di riferimento, riorganizzati secondo l'omogeneizzazione prevista per determinare la cosiddetta superficie commerciale.

In tal guisa si riporta lo schema ripetuto in alcune occasioni di domanda edilizia ove sono riportati gli unifilari dei diversi immobili con le principali misure indicate. Essendo firmato da un professionista è da intendere sia aderente al vero.

Si tiene conto dei seguenti coefficienti di omogeneizzazione per calcolare la superficie commerciale.

Sup. residenziali	= 100%
Sup. balconi e terrazze	= 50%
Sup. accessorie	= 33%
Sup lotto	= altro tipo di valutazione (agronomica)
Sup. autorimesse/cantina/ricoveri	= 33%

Dimostrazione superficie utile esistente:



Copia digitale dell'originale agli atti del Comune

Casa colonica

Sup. casa	$= (8.80 \times 11.04) \times 2$	$= 194.30 \text{ mq}$
Sup. loc. caldaia	$= 3.8 \times 2.24$	$= 8.51 \text{ mq}$
Sup. balcone	$= 3.8 \times 2.24$	$= 8.51 \text{ mq}$
Sup. portico	$= 11.04 \times 3.5$	$= 38.64 \text{ mq}$

Sup. commerciale $194.30 + 8.51 \times 0.33 + 8.51 \times 0.33 + 38.64 \times 0.25 \approx 210 \text{ mq}$

Capannone

Sup. capannone $= 16.26 \times 74.80 = 1216.24 \text{ mq}$

Sup. commerciale $= 1216.24 \text{ mq}$

Rustico e servizi accessori

Casa operai agricoli	$= (15.0 \times 4.70) \times 2$	$= 141.00 \text{ mq}$
Autorimessa e portico	$= 7.5 \times 9.0$	$= 67.50 \text{ mq}$
Ricovero mezzi agricoli	$= 10.10 \times 7.3$	$= 73.73 \text{ mq}$

Sup. commerciale $= 141 + 67.50 \times 0.33 + 73.73 \times 0.33 = 187.61 \text{ mq}$

Determinazione del valore**Determinazione sulla base dei prezzi medi di vendita in zona per beni analoghi**

I prezzi medi di vendita della zona sono stati ricercati mediante i dati disponibili presso l'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate (OMI). Lo stesso è aggiornato al 2023 e per la provincia di Piacenza riporta i seguenti valori.



Ufficio provinciale di PIACENZA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 05/05/2024
Ora: 12:50:15

Annualità 2023

Data Pronuncia Commissione Provinciale
n. 1 del 12/01/2023

Pubblicazione sul BUR
n. 110 del 28/04/2023

REGIONE AGRARIA N° 5 PIANURA DI PIACENZA Comuni di CALENDESCO, GOSSOLENGO, GRAGNANO TREDIENSE, PIACENZA, PODENZANO, ROTTOFRENO, SARMAZIO					REGIONE AGRARIA N° 6 BASSO ARDA Comuni di BESENZONE, CADEO, CAORSO, CASTELVETRO PIACENTINO, CORTEMAGGIORE, FIOREZZUOLA D'ARDA, MONTICELLI D'ONGINA, SAN PIETRO IN CERRO, PONTENURE, VILLANGUARDIA ARDA			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	43400				45200			
PROPPETO DI RIPA	13800				13800			
PROPPETO COLENALE	15700				15700			
PRATO STABILE DI PIANURA	28600				28600			
PRATO STABILE IRRIGUO DI PIANURA	43400				43400			
SEMINATIVO ARBORATO DI PIANURA	36900				37800			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO DI PIANURA	50700				51700			
SEMINATIVO DI PIANURA	36900				37800			
SEMINATIVO IRRIGUO DI PIANURA	50700				51700			
VIGNETO	31400				33200			
VIGNETO IRRIGUO	37800				38700			
VITIVO	43200				48000			

Sono poi state consultate una serie di documenti e di informazioni ottenute da ricerche bibliografiche e documentali sui valori dei fondi rustici in provincia di Piacenza.

Il bene è un fondo irriguo di piccola dimensione. La dimensione è importante dal momento che un'attività esercitata su di un piccolo fondo non è sufficientemente remunerativa ai fini della sopravvivenza. Ragione per la quale lo stesso è ragionevole pensare possa essere di qualche interesse per agricoltori già insediati in altri fondi, possibilmente vicini, o da soggetti agricoli di nuova generazione con idee e cultivar particolari. Per esempio, l'allevamento dei conigli o quello avicolo potrebbero essere probabilmente esercitabili nel fondo in questione. Un'alternativa è la possibilità di vendita sul mercato delle seconde (ma anche prime) case. Si registra

infatti una migrazione dalla città alle campagne per ragioni di inquinamento e di qualità della vita che comporta la ricerca e l'acquisto di seconde case per poter evadere dalla città. Infine, è ipotizzabile un interesse da parte degli immigrati, soprattutto di etnia balcanica, che hanno organizzato un'impresa e che utilizzino il bene impropriamente come un insediamento artigianale.

Considerando qualcosa di più ufficiale si può fare riferimento al Bollettino ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n.53 del 07-03-2025. Lo stesso suddivide il territorio in zone e per ciascuna di esse indica valori massimi e minimi ad ettaro.



La regione agraria riferibile al fondo oggetto della presente è la n.6 cui corrispondono i valori fondiari riportati alla tabella successiva.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PAVENZA ANNO 2025
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminatorio di pianura			€ 20.000,00	€ 22.000,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
Seminatorio attornito di pianura			€ 20.000,00	€ 22.000,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
Seminatorio rigato di pianura			€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 18.000,00	€ 54.000,00
Seminatorio attornito rigato di pianura			€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 18.000,00	€ 54.000,00
Seminatorio di collina	€ 13.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 24.000,00		
Seminatorio attornito di collina	€ 13.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 24.000,00		
Seminatorio rigato di collina	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 32.000,00		
Seminatorio rigato attornito di collina	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 32.000,00		
Seminatorio di montagna	€ 3.200,00	€ 3.200,00				
Seminatorio attornito di montagna	€ 3.200,00	€ 3.200,00				
Prato stabile di pianura			€ 25.000,00	€ 32.000,00	€ 20.000,00	€ 28.000,00
Prato stabile rigato di pianura			€ 25.000,00	€ 32.000,00	€ 20.000,00	€ 28.000,00
Prato pascolo di collina	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00		
Pascolo	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00		
Pascolo a fieno						
Pascolo consociato						
Orto	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto attornito	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto rigato	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Orto attornito rigato	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Vivai	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 43.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 45.000,00
Vivai rigati	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Vigna D.O.C.	€ 20.000,00	€ 35.000,00	€ 28.000,00	€ 44.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Vigna rigata D.O.C.						
Frutteto di pomacee: bassa media densità			€ 37.000,00	€ 31.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto rigato di pomacee: bassa e media densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto di pomacee: alta densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00
Frutteto rigato di pomacee: alta densità			€ 38.000,00	€ 36.000,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00
Frutteto di drupacee: bassa e media densità			€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Frutteto rigato di drupacee: bassa e media densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto di drupacee: alta densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto rigato di drupacee: alta densità			€ 38.000,00	€ 38.000,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00
Cesatio						
Acquedotto (1-2)						
Acquedotto generale (2)			€ 19.000,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00
Acquedotto di riva (2)			€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Canaligrafo da fusto degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00		
Canaligrafo da piovra	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00		
Stanco ad alto fusto da 0 a 20 anni	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00		
Stanco ad alto fusto da 20 a 40 anni	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00
Stanco ad alto fusto oltre 40 anni	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Stanco medio degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stanco ceduo governato	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stanco ceduo degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Ceduo abbandonato (1)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stanco produttivo	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stanco medio			€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00

Per quanto attiene gli immobili la valutazione è più complessa. Possono essere valutati sulla base di differenti criteri e metodi.

Si compie una ricerca degli immobili venduti in zona attraverso i dati dell'Osservatorio presso l'Agenzia delle entrate.

Anno	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]
A2 2023	170.000	31	145	1059
A2 2023	148.000	28	94	1370
A2 2024	175.000	32	154	1029
A2 2024	160.000	50	116	1135
A3	85.000	78	127	512
		Valore al mq medio		1021

I dati riportati indicano che nell'area indagata, che è relativa ad un raggio di 1000 mt dall'abitato di San Protaso, ma non esattamente coincidente, sulla base delle compravendite più recenti, è possibile esprimere una valutazione al mq che varia tra i 512 €/mq ai 1.370 €/mq circa. Ciò in relazione a diversi fattori tipici delle valutazioni immobiliari: vetustà dell'immobile, sua collocazione (location), piano dell'appartamento, presenza di servizi, costi di gestione dell'immobile, ecc. La maggior parte degli immobili compravenduti è riferibile all'abitato di San Protaso salvo due di essi.

Ragione per la quale è da considerarsi come valore di partenza maggiormente attendibile il valore minimo tra quelli individuati. Allo stesso deve essere detratta una quota in base alle sue specificità di casa isolata posta all'interno di un fondo agricolo e con alcuni problemi di natura abitativa che porta a ritenere che lo stesso possa approssimarsi a cifre inferiori e dell'ordine dei 300 €/mq.

Il capannone è molto grande ma di scarso interesse se non per coloro che intendono utilizzarlo per l'allevamento di piccoli animali quali conigli (scopo per cui è nato), galline, forse pecore (anche se per queste ultime forse il fondo non è in grado di fornire la quantità di alimentazione sufficiente). Inoltre, richiede una sistemazione importante soprattutto in relazione alle parti realizzate in eternit. Infine, drena una significativa quantità di area alle coltivazioni in ragione di una presenza che può non essere interessante per chi compra se volta alle coltivazioni e non agli allevamenti. Si stima un valore a corpo, detratti gli oneri per il rifacimento e lo smaltimento della copertura, di 35.000 €.

Ai rustici con annesse tettoie e porticati non si attribuisce alcun valore dal momento che i costi di ristrutturazione sono confrontabili se non addirittura superano il valore ad essi attribuibile.

Ad ulteriore verifica dell'analisi come sopra riportata sono state visionate le offerte in vendita riportate sul sito internet immobiliare.it. Sono riportati a seguire gli annunci ritenuti più coerenti col bene in perizia.



€ 650.000

Terreno agricolo vicolo Scipione Africano, Centro, Rivergaro

140.000 m²

MESSAGGIO

VISITA



ASTE GIUDIZIARIE



€ 1.150.000

Terreno agricolo Località Chero centro, Chero, Carpaneto Piacentino

130.000 m²

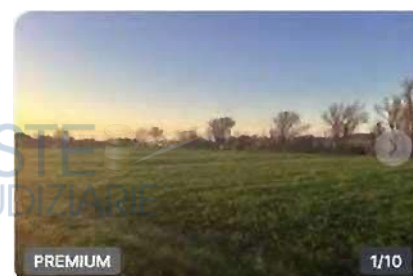
MESSAGGIO

VISITA



ASTE GIUDIZIARIE

Azienda agricola di 13 Ha in posizione prossima a quella indagata nella presente perizia. Il podere presenta fabbricati abitativi e di servizio all'interno di un unico corpo. I fabbricati, a cui è stato rifatto il tetto 15 anni fa, sono: casa colonica, altra casa secondaria, stalla con fienile e porticato. Ampia area cortilizia e presenza di un pozzo con falda da verificare. Priva di collegamento alla rete gas.



€ 550.000

Terreno agricolo, Centro, Cadeo

88.750 m²

MESSAGGIO

VISITA



ASTE GIUDIZIARIE

Terreno agricolo di circa 9 Ha destinato a seminativo e seminativo irriguo. Vicini ad autostrada e zona industriale quindi potenzialmente trasformabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 270.000

Terreno agricolo via Roma, Villanova sull'Arda

34.371 m²

MESSAGGIO

VISITA

CASA



Azienda agricola frutticola per la coltivazione delle ciliegie, pesche, albicocche e prugne, con pozzo privato ed irrigazione automatica. Presenza di ricovero attrezza/magazzino, box refrigerato, armadi fitoterapici, computer che governa l'irrigazione automatica, contatore a tre fasi, due botti per i trattamenti e trattore Lamborghini.

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 280.000

Terreno agricolo bassano, Rivergaro

65.000 m²

MESSAGGIO

VISITA

GAZZOLA



In posizione dominante terreno agricolo coltivato a vigneto, ulivo e bosco. Possibilità di realizzare immobili ad uso agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 550.000

Terreno agricolo, Rizzolo, San Giorgio Piacentino

115.000 m²

MESSAGGIO

VISITA

planeta



Terreno agricolo a corpo unico pianeggiante suddiviso in seminativo e seminativo irriguo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 49.500

Terreno agricolo via Greppo, Monticelli d'Ongina

10.500 m²

MESSAGGIO

VISITA

CASA



Terreno agricolo oggi incolto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 140.000

Terreno agricolo via Ugo Pelò, San Giuliano, Castelvetro Piacentino

30.110 m²

MESSAGGIO

VISITA

CASA



Unico appezzamento di terreno con possibilità di irrigazione canale consortile adiacente.



€ 140.000

Terreno agricolo Strada del Castelletto 1091, Alseno

40.000 m²

MESSAGGIO

Terreno agricolo con due immobili completamente da ristrutturare.



€ 165.000

Terreno agricolo Strada Comunale di Montanaro, San Giorgio Piacentino

39.000 m²

MESSAGGIO

VISITA

Terreno agricolo.

La ricerca ha dato l'esito seguente. Sono stati evidenziati gli annunci riferiti a località prossime o facenti parte della stessa regione agraria. Sono stati considerati annunci relativi a terreni agricoli con o senza immobili, riproducendo quanto più possibile la situazione del bene oggetto di perizia.

n.	Località	Tipologia	Valore della transazione [€]	superficie [Ha]	Presenza immobili [mq]	Valore all'ettaro [€/ha]	Note
1	Rivergaro	Terreno agricolo	650.000	14	no	46.429	
2	Chero	Azienda agricola	1.150.000	13	si	88.461	Vicino al fondo oggetto della presente. Pozzo da verificare
3	Cadeo	Azienda agricola	550.000	8.875	no	69.721	Vicino a zona industriale con potenzialità edificatorie. Seminativo e seminativo irr.
4	Villanova sull'Arda	Azienda frutticola	270.000	3.4371	Si	78.555	Attrezzata per la coltura della frutta con presenza di tools molto importanti. Pozzo privato
5	Rivergaro collina	terreno	280.000	6.5	no	43.077	In posizione collinare ma molto interessante
6	Rizzolo San Giorgio P.no	terreno	550.000	11.5	no	47.826	Seminativo e seminativo irriguo
7	Monticelli d'Ongina	terreno	49.500	1.05	no	47.143	Dimensione simile a quella oggetto di perizia
8	Castelvetro p.no	terreno	140.000	3.011	no	46.496	Canale consortile adiacente
9	Alseno	terreno	140.000	4.00	Si	35.000	Con immobili completamente da ristrutturare
10	Castelvetro p.no	terreno	165.000	3.90	no	42.308	Non irriguo

Tabella n.02

Si osservi che:

- I poderi con dimensioni dei terreni più piccole (Monticelli, Castelvetro e Villanova) non presentano immobili;
- Nelle aziende di dimensioni significative la presenza di immobili incide ma relativamente;
- Se gli immobili sono da ristrutturare non concorrono significativamente alla costruzione del valore;

- A parte i beni di cui ai punti 2, 3, 4, che presentano caratteristiche molto particolari (ampiezza significativa ed immobili ristrutturati a Chero, potenziale riclassificazione urbanistica a Cadeo, organizzazione ed attrezzatura avanzata per la coltivazione della frutta a Villanova) i valori indicativi di vendita si approssimano a 50.000 €/ha;

Gli immobili presenti nel fondo periziato:

- sono in cattivo stato manutentivo;
- il capannone presenta una copertura con ampie parti realizzate in lastre contenenti amianto;
- il capannone presenta una dimensione particolare che ne limita fortemente l'uso all'allevamento di piccoli animali (conigli, galline, ecc.);
- gli immobili sono tuttavia molto sviluppati togliendo superficie alle coltivazioni e riducendo a circa 20 pertiche la parte coltivabile;

Il mercato relativo a questa categoria di beni indica una categoria di persone interessata ben identificata. Le vendite di questi beni sono infatti oramai prerogativa di piccoli imprenditori stranieri (prevalentemente albanesi o rumeni) che li utilizzano come base operativa per le proprie attività con gli anziani che coltivano ad orto la parte di terreno non interessata dagli stoccaggi di macchine e materiali edili.

Ulteriore interesse può essere manifestato dai vicini confinanti, ma a valori di saldo poiché agli stessi è, presumibilmente, già stato proposto (sul cancello di ingresso peraltro campeggia un cartello con scritto vendesi di un'agenzia immobiliare).

Infine, un qualche interesse può essere manifestato da persone interessate a spostarsi in campagna nel quadro di quella nuova *nouvelle vague*, un po' di moda in alcune categorie di persone. Ma, in questo caso, si tratta di persone interessate più agli immobili che alle strutture operative come il capannone, che peraltro presenta non pochi problemi.

Ragioni per le quali è stata compiuta una valutazione multipla sulla base di differenti criteri:

1. considerando un valore dedotto dalla proposta di vendita di beni analoghi oggi presenti nelle vetrine immobiliari;
2. considerando il valore del terreno scorporato dagli immobili a cui è stato attribuito un valore autonomo al netto dei costi di ristrutturazione da eseguirvi;
3. una valutazione sulla base di valori indicati dall'osservatorio regionale.

1. In riferimento ai valori indicati nella tabella relativa ai beni in vendita si considera:

- 1.1 La media dei valori dei fondi con presenza fabbricati;
- 1.2 La media dei valori dei fondi prossimi al fondo oggetto della presente.

$$1.1 \quad V_{\text{medio}} = (88461 + 69721 + 78555 + 35000) / 4 = 67935 \text{ €/Ha}$$

$$1.2 \quad V_{\text{medio}} = (88461 + 69721) / 2 = 79091 \text{ €/Ha}$$

La prima media risente di un fondo piccolo con immobili scadenti. La seconda media è riferita a fondi più grandi, uno senza immobili.

Gli immobili del fondo oggetto della presente perizia devono essere oggetto di ristrutturazione. Ragione per la quale si ritiene di poter attribuire un valore compreso tra i due che in qualche modo tengono conto della posizione, della dimensione e dello stato degli immobili. Valore più vicino al valore al mq del fondo di Chero che presenta maggiori assonanze al fondo in esame.

Pertanto, di utilizzerà il seguente $V_{\text{medio}} = (67935 + 79091) / 2 = 73.513 \text{ €/ha}$ si assume $V_{\text{medio}} = 77.500 \text{ €/ha}$

2. Considerando il valore del terreno scorporato dagli immobili ed attribuendo a questi ultimi un valore autonomo al netto dei costi di ristrutturazione da eseguirvi si determina:

- 2.1 Un valore medio del terreno;

2.2 Un valore medio per immobile.

Il valore medio del terreno è deducibile dai valori della tabella soprastante riferiti ai soli terreni:

$$V_{\text{medio}} = (46429 + 43077 + 47826 + 47143 + 46496 + 42308) / 6 = 45547 \text{ €/Ha}$$

Il valore medio della casa colonica è deducibile, al netto dei costi per le necessarie sistemazioni, dai valori OMI riportati nella tabella n.1: 300 €/mq.

Il valore del capannone è stato in precedenza indicato a corpo sulla base delle valutazioni e delle considerazioni riportate, in 50.000 €.

Il valore dei rustici è considerato pari a zero.

3. Utilizzando la tabella riportata dal bollettino regionale relativo all'osservazione dei valori fondiari, si deduce che per seminativi irrigui il valore medio ad ettaro, nella regione 6 di appartenenza del fondo oggetto di perizia, è pari a 54.500 €

Pertanto:

$$V_{\text{medio}} = 54500 \text{ €/Ha}$$

Il valore medio della casa colonica è deducibile, al netto dei costi per le necessarie sistemazioni, dai valori OMI riportati nella tabella n.1: 300 €/mq.

Il valore del capannone è stato in precedenza indicato a corpo sulla base delle valutazioni e delle considerazioni riportate, in 50.000 €.

Il valore dei rustici è considerato pari a zero.

In tal guisa:

Valutazione 1.

Si considera la superficie catastale dell'intero fondo al lordo degli immobili

$$V_{\text{fondo}} = 77.500 \text{ €/ha} \times 1.8648 = 144522 \text{ €}$$

Valutazione 2.

Si considera la superficie catastale dell'intero fondo al netto degli immobili

$$V_{\text{fondo}} = 45547 \text{ €/ha} \times 1.7444 = 79452 \text{ € a cui vanno aggiunti gli immobili:}$$

$$V_{\text{casacolonica}} = 210 \times 300 = 63.000 \text{ €}$$

$$V_{\text{capannone}} = 35.000 \text{ €}$$

$$V_{\text{rustico}} = 0$$

Che porterebbe al valore calcolato secondo che segue: Valore fondo = $79452 + 63000 + 35000 = 177.452 \text{ €}$

Valutazione 3.

$$V_{\text{fondo}} = 54500 \text{ €/ha} \times 1.7444 = 95.070 \text{ € a cui vanno aggiunti gli immobili:}$$

$$V_{\text{casacolonica}} = 210 \times 300 = 63.000 \text{ €}$$

$$V_{\text{capannone}} = 35.000 \text{ €}$$

$$V_{\text{rustico}} = 0$$

Che porterebbe al valore calcolato secondo che segue: Valore fondo = $95070 + 63000 + 35000 = 193.070 \text{ €}$

I valori suddetti sono tra loro confrontabili e compresi tra 144 e 193 mila euro. Il bene, si rilegga la descrizione dello stesso, non si presenta, per così dire, in condizioni eccellenti. I costi di solo ingresso per rendere agibili gli immobili e per ripristinare un minimo di ordine nei campi sono di difficile quantificazione e possono riservare sorprese. Per questa ragione si compie una media dei tre valori come sopra ottenuti a cui saranno apportati i necessari adeguamenti.

$$V_{\text{fondo}} = (144522 \text{ €} + 177.452 \text{ €} + 193.070 \text{ €}) / 3 = 171.681 \text{ €} \text{ che si approssima a } 172.000 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

○ per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

Sono previsti alcuni oneri per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico i vari immobili (portico della casa colonica, differenze riscontrate nel capannone e nei rustici, ecc.) che comportano una spesa tecnica nell'ordine dei 4.000 €.

○ per lo stato d'uso e di manutenzione

I valori degli immobili tengono conto, in via di buona approssimazione, dello stato manutentivo e dei lavori occorrenti agli stessi per acquisire una funzionalità piena. Per tale ragione non è previsto alcun onere manutentivo poiché scontato nella determinazione del valore dei diversi immobili.

○ per lo stato di possesso

Il bene non risulta abitato ed è nella disponibilità del custode giudiziale. Tale aspetto non comporta difficoltà per il pieno possesso dello stesso. Ragione per la quale NON si ritiene di addebitare alcuna perdita di valore.

○ i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono noti allo scrivente oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

○ per le eventuali spese condominiali insolute

Non sono previsti oneri condominiali trattandosi di un fondo agricolo.

○ per la riduzione del valore di mercato

Viene operata una riduzione che si quantifica nella percentuale del 10% (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).

Valore finale al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per quanto sopra il valore finale del bene risulta dal valore calcolato coi criteri sopra visti meno gli adeguamenti dovuti ai punti precedenti. In tal guisa si ottiene:

$$\text{Valore finale del bene} = [(172.000,00 - 4.000) \times 0,9] \text{ €} = 153.900,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore che si arrotonda a} = 154.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore finale del bene} = 151.200,00 \text{ €}$$

[Diconsicentocinquantunmiladuecentoeuro/00]

Divisibilità della quota spettante al debitore

Non è pertinente in quanto si tratta di un fondo agricolo con tanto di immobili. L'unica possibile divisibilità riguarda il capannone supponendo possa interessare al vicino, oppure scorporare i campi e porli in vendita da soli, ma data la configurazione dei beni non comporterebbe alcun vantaggio mentre comporterebbe seri svantaggi per entrambi i beni divisi ed alienati separatamente.

Opere da eseguire con urgenza sul bene

A meno di difetti o problemi occulti non riscontrabili col pur accurato sopralluogo effettuato, è da ritenere che non siano necessarie con particolare urgenza opere particolari sempre che il bene sia tenuto al riparo da visite non guidate che inibiscano l'accesso alla parte collabente del rustico.

9. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

PROCEDIMENTO CONTENZIOSO N.103-2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene oggetto di perizia non fa parte di un complesso immobiliare e quindi non dispone di amministratore.

ALLEGATI

SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE I SEGUENTI DOCUMENTI:

1. Visure e planimetrie catastali;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica;

Piacenza, 05 Giugno 2025

Il CTU



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Agenzia entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice: D611)
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA Foglio: 31 Particella: 1

INTESTATO	
-----------	--

Unità immobiliare dal 16/09/2002										DATI DERIVANTI DA	
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
							Dominicale	Agrario			
31	1		-	SEM IRR ARB	89 58	C41	Euro 75,41	Euro 94,84	Variazione del 16/09/2002 Pratica n. 238U in atti dal 16/09/2002 (n. 2691.1/2002)		
Politica		Partita									
Inmatricolati		di stadio: varia con le particelle. 3									

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 31 Particella: 3 :

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2002										DATI DERIVANTI DA	
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				Reddito				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario			
31	1		-	SEM IRR ARB	90 21	C41	Euro 75,94	Euro 95,51		TABELLA DI VARIAZIONE del 06/05/1987 Pratica n. 89115 in atti dal 15/07/2002 MOD 26N 117/87 (n. 117U.1/1987)	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica	Partita	Partita
Annotazioni		
di stadio VARIA CON IL NUM 218 DEL FOG 31		

Gono stati inoltre variati i seguenti immobili:

3 Foglio:31 Paricella:2 ; Foglio:31 Paricella:4 ; Foglio:31 Paricella:218 ; Foglio:31 Paricella:219 .

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha arc ca			Dominicale	Agrario	
I 1	31	1		-	SEM IRR ARB	91 30		C41	Euro 76,86 L. 148.819	Euro 96,66 L. 187.165	Impianto meccanografico del 01/10/1975
Totale						Partita		630			

l'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

 Agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice: D611)		
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA		
	Foglio: 31 Particella: 4		

INTESTATO			
-----------	--	--	--

DATI IDENTIFICATIVI							DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	31	4		-	SEMIN IRRIG	84 86	C41	Euro 86,78	Euro 96,42		
TABELLA DI VARIAZIONE del 06/05/1987 Pratica n. 89115 in atti dal 15/07/2002 MOD 26 N 117/87 (n. 117U.1/1987)											
Qualifica				Partita							
annotazioni				di studio: VARIA CON I NUM 218 E 219 DEL FOG 31							

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 31 Particella: 1 ; Foglio: 31 Particella: 2 ; Foglio: 31 Particella: 218 ; Foglio: 31 Particella: 219 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	arca		Dominicale	Agrario
1	31	4		-	SEMIN IRRIG	96	90	C41	Euro 99,09 L. 191.862	Euro 110,10 L. 213.180
Notifica				Partita		630		Impianto meccanografico del 01/10/1975		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

**Agenzia
Entrate**
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

sură telematică

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

genzia entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice: D611)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA Foglio: 31 Particella: 261

INTESTATO

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classc	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	261		2		A/2	5	9,5 vani	Totale: 208 m² Totale: escluse aree scoperte**: 198 m²	Euro 588,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-I								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PC0154973 del 23/10/2014					Partita		Mod.58			
Annotazioni		2-classamento e rendita rettificati - ruralità accertata										

Mappe Terreni Correlati
Codice Comune D611 - Foglio 31 - Particella 261

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	261		2		A/2	5	9,5 vani		Euro 588,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2014 Pratica n. PC0153284 in att. dal 20/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101317.1/2014)
Indirizzo			LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-I									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. PC0154073 del 23/10/2014	Purità	Mod. 58
Annotationi	2-classamento e rendita rettificati - ruralità accertata		

Giappali Terreni Correlati
Codice Comune D611 - Foglio 31 - Particella 261

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2013

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	261		2		A/3	3	9,5 vani		Euro 412,13	COSTITUZIONE del 07/11/2013 Pratica n. PC0108983 in atti dal 07/11/2013 COSTITUZIONE (n. 4164.1/2013)
Indirizzo					LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-1							
Comune		Politica			Partita			Mod.58				
Denominazioni					-richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

misura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice: D611)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA		
	Foglio: 31 Particella: 260 Sub.: 2		

INTESTATO			
Unità Immobiliare dal 20/10/2014			

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	260 262	2	2		D/10				Euro 1.482,04	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2014 Pratica n. PC0153285 in att. dal 20/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101318.1/2014)	
Indirizzo			LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-1										
Pubblica			Notifica in corso con protocollo n. PC0154975 del 23/10/2014									Partita	Mod.58
Numerazioni			di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Appalti Terreni Correlati
Codice Comune D611 - Foglio 31 - Particella 260
Codice Comune D611 - Foglio 31 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	260 262	2	2		D/10				Euro 848,00	COSTITUZIONE del 07/11/2013 Pratica n. PC0108988 in atti dal 10/7/11/2013 COSTITUZIONE (n. 4177.1/2013)
Indirizzo				LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-1								

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Notifica		Partita	Mod. 58
Annullazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		
Pubblicazione uff.			

figura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Comune di FIRENZUOLA D'ARDA (Codice: D611)

Provincia di PIACENZA

Foglio: 31 Particella: 260 Sub.: 3

TESTATO

Unità Immobiliare dal 07/11/2013

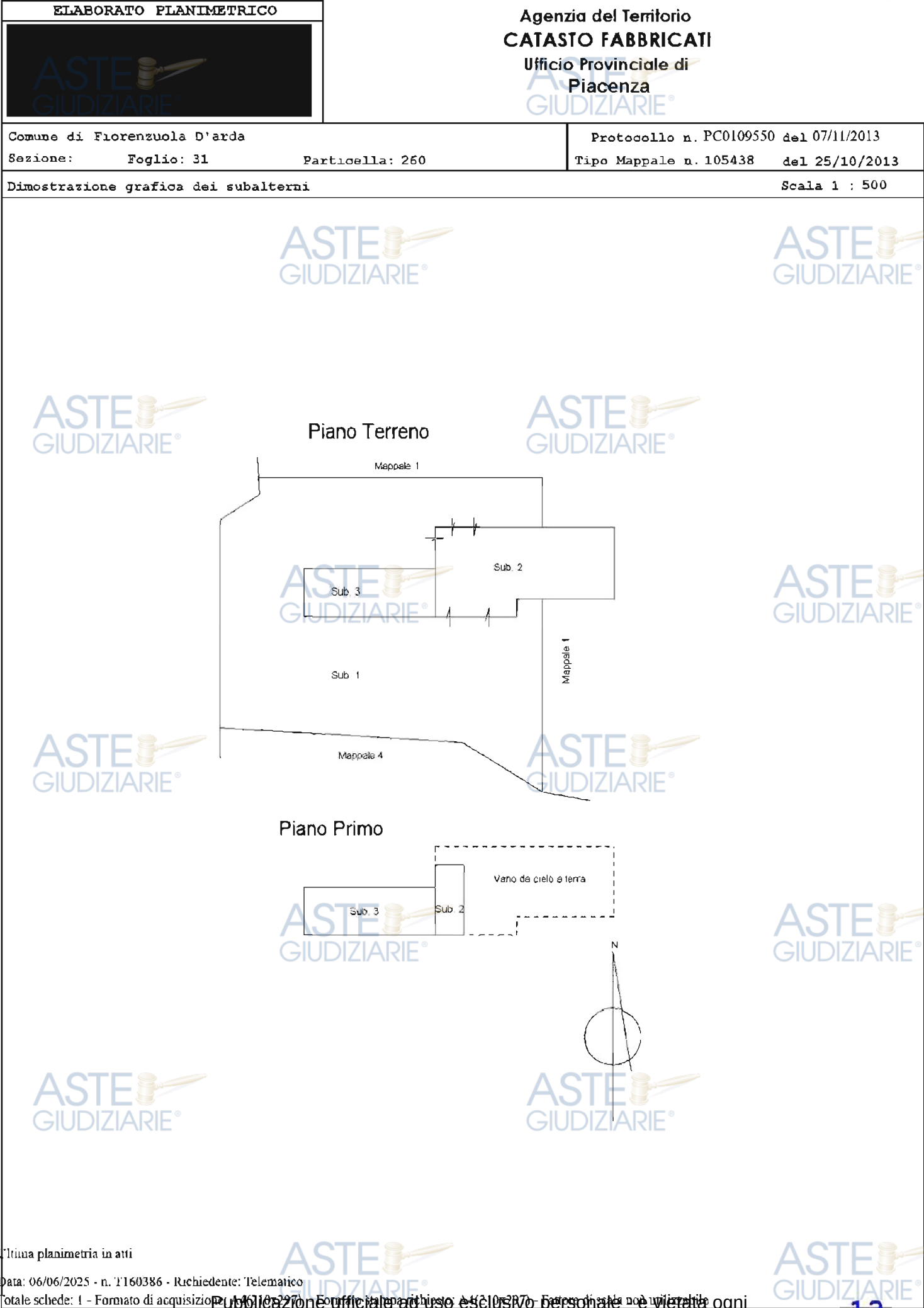
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	31	260	3			F/2					(ALTRE) del 07/11/2013 Pratica n. PC0109550 in atti dal 07/11/2013 ACC. PORZIONE RURALE (n. 4178.1/2013)
LOCALITA' SAN PROTASO FIASCA GROSSA Piano T-I											
Indirizzo											
Ufficio		Partita				Mod. 58					

appalti Terreni Correlati

Indice Comune D611 - Foglio 31 - Particella 260

isura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2025 - Comune di FLORENZUOLA D'ARDA(D611) - < Foglio 31 - Particella 260 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Piacenza

Dichiarazione protocollo n. PC0108983 del 07/11/2013
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorenzuola D'Arda
 Cascina Fiasca Grossa San Prataso

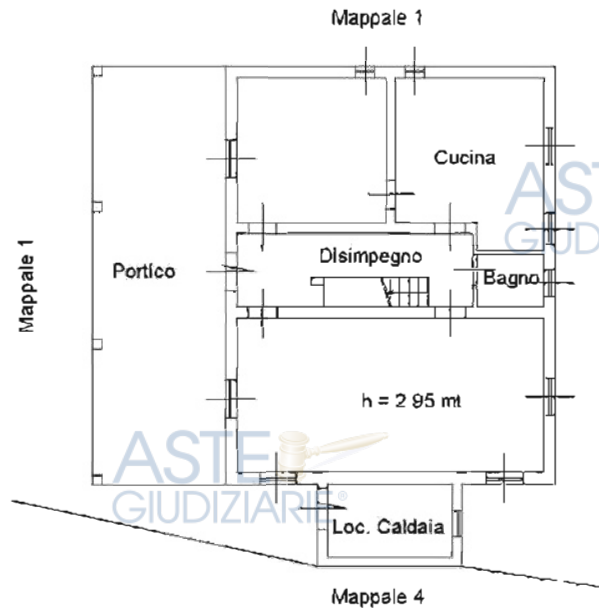
civ.

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 31
 Particella: 261
 Subalterno:

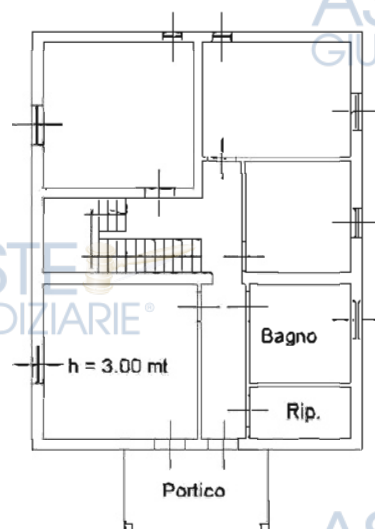
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terreno



Piano Primo



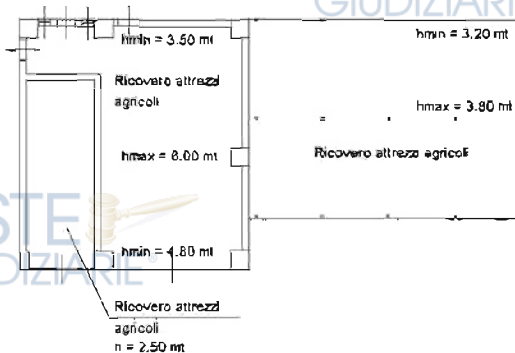
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

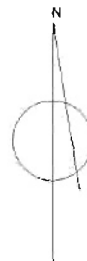
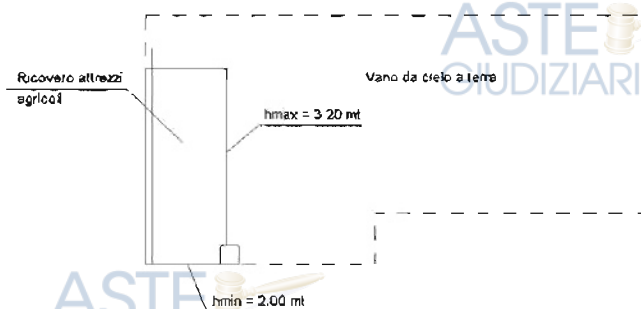
Dichiarazione protocollo n. PC0108988 del 07/11/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorenzuola D'Arda
Cascina Fiasca Grossa San Protaso 027.
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 260
Subalterno: 2

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terreno



Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Piacenza

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. PC0108088 del 07/11/2013
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Fiorenzuola d'Arda
 Cascina Fiasca Grossa San Prato

o/v.

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 31
 Particella: 260
 Subalterno: 2

Piano Terreno

Mappale 4

Stalla

Mappale 4

hmin = 2.60 mt

hmax = 4.60 mt

Mappale 4

N



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

(Provincia di Piacenza)

Certificato n. 31 / Prot. n. 16814

Fiorenzuola d'Arda, 7 maggio 2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 12 L.R. 21/10/2004 n. 23)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

VISTA la richiesta inoltrata in data 30/04/2025, prot. 15875, [REDACTED]
[REDACTED] intesa ad ottenere il rilascio del certificato contenente prescrizioni urbanistiche degli immobili posti in Fiorenzuola e censiti al Catasto Terreni al **Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261;**

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTA la delibera di C.C. n. 48 del 20/12/2010 di approvazione del P.S.C. comunale e le delibere di C.C. n. 14 del 19/03/2019, n. 16 del 19/03/2019 e n. 51 del 29/09/2020 di approvazione delle relative varianti;

VISTA la delibera di C.C. n. 7 del 30/03/2011 di approvazione del R.U.E. comunale e le delibere di C.C. n. 39 del 26/10/2012, n. 17 del 28/05/2013, n. 42 del 27/10/2014, n. 26 del 25/06/2015, n. 71 del 21/12/2017, n. 26 del 06/04/2018, n. 39 del 12/06/2018, n. 15 del 19/03/2019, n. 45 del 29/09/2020, n. 81 del 29/12/2020, n. 64 del 29/10/2021 e n. 64 del 28/11/2022 di approvazione delle relative varianti;

ACCERTATO di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel suindicato procedimento amministrativo, in alcuna delle situazioni di conflitto di interessi, anche solo potenziale, tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241 del 1990, dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti (del. G.C. n. 178 del 19/12/2023) nonché delle disposizioni previste dalla sottosezione 2.3 "Rischi corruttivi e Trasparenza" del vigente PIAO 2024-2026 (del. G.C. n. 40 del 11/04/2024, esecutiva);

CERTIFICA

- che gli strumenti urbanistici sopra richiamati classificano i suddetti immobili nel modo seguente:

P.S.C.:

Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261: ambito rurale ad alto valore produttivo.

R.U.E.:

Fg. 31, mappali 1, 4, 260, 261: ambito rurale ad alto valore produttivo.

Il Responsabile del Settore

[REDACTED]



In allegato alla dichiarazione di

Codice fiscale

CRCGLC75B07D969Z

Dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo per il rilascio del certificato

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972, n. 642 e dell'articolo 3 del Decreto ministeriale 10/11/2011

Il sottoscritto

Cognome

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in relazione alla richiesta di certificato

Codice univoco dell'istanza

c_d611-7331

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 46 e dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

- ☒ che la seguente marca da bollo è stata annullata per il rilascio del certificato
(della quale si impegna a conservare l'originale per esibirlo in caso di controlli dell'Amministrazione)

Numero seriale

01240181184511

Importo

16,00

Data di emissione

€ 20/08/2024

- ☐ di non essere soggetto al pagamento della marca da bollo, ricadendo in uno dei casi previsti dall'Allegato B del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972, n. 642 e dall'articolo 82 del Decreto legislativo 03/07/2017, n. 117

Motivazione

[REDACTED]

Fiorenzuola d'Arda

29/04/2025

[REDACTED]

Luogo

Data

Il dichiarante