

## TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2024

**RELAZIONE DEL  
CONSULENTE TECNICO**

Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	[REDACTED]
Con l'intervento di	---
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa MARIA ROSARIA SCIURPA
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 07 aprile 2025

**IL TECNICO**

## INDICE

1	DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI .....	3
2	RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE.....	6
2.1	Identificazione dell'immobile.....	6
2.2	Titolarietà e provenienza .....	8
2.3	Descrizione dell'immobile.....	9
2.4	Stato di possesso.....	12
2.5	Situazione edilizia e urbanistica .....	13
2.6	Analisi e valutazione.....	18
3	SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI .....	26
4	ALLEGATI .....	29





## 1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

### 1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare	83/2024
Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	[REDACTED]
Con l'intervento di	---
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa MARIA ROSARIA SCIURPA
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 C.F. MSN CSR 65D01 G535T
Incarico	06/02/2025
Udienza successiva già fissata	07/05/2025



## 1.2 Dati del pignoramento

Descrizione	<b>Verbale pignoramento immobili</b> Data: 27/06/2024 - Rep. 1690
Estremi trascrizione	Data: 03/09/2024 Reg. Gen. 12.331 – Reg. Part. 9.574
Identificazione immobili	1) <u>Unità Negoziale n. 1</u> Catasto Fabbricati di Fiorenzuola d'Arda <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 32 mapp. 257</li> <li>Foglio 32 mapp. 277 sub. 3</li> <li>Foglio 32 mapp. 277 sub. 1</li> </ul> Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 32 mapp. 257</li> </ul> 2) <u>Unità Negoziale n. 2</u> Catasto Fabbricati di Fiorenzuola d'Arda <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 32 mapp. 277 sub. 2</li> </ul>
Soggetti a favore	██ ██
Soggetti contro, diritto e quote	1) <u>Unità Negoziale n. 1</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>██ ██ ██</li> <li>██ ██ ██</li> </ul> 2) <u>Unità Negoziale n. 2</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>██ ██ ██</li> </ul>



### 1.3 Attività svolta

#### 1.3.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	<ul style="list-style-type: none"><li>• 06/02/2025</li></ul>
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici o altro	<ul style="list-style-type: none"><li>• 19/03/2025: Servizio di Pubblicità immobiliare</li><li>• 04/04/2025: Comune di Fiorenzuola d'Arda – S.U.E.</li></ul>
Data del sopralluogo	<ul style="list-style-type: none"><li>• 12/03/2025</li></ul>
Soggetti presenti al sopralluogo	<ul style="list-style-type: none"><li>• [REDACTED]</li></ul>

#### 1.3.2 Svolgimento sopralluoghi

Il sopralluogo e il rilievo dell'immobile si sono tenuti regolarmente alla presenza dell'Esecutato nel giorno convenuto<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Vedere Allegato 8 – Verbale di sopralluogo



**2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE****2.1 Identificazione dell'immobile****2.1.1 Localizzazione**

Comune	Fiorenzuola d'Arda (PC)
Indirizzo	Frazione San Protaso, località Piazzone n. 278

**Entità/tipologia**

Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra oltre al seminterrato composto da due unità immobiliari, con autorimessa esterna e terreno di pertinenza.

**2.1.2 Dati catastali****2.1.2.1 Dati unità immobiliari**

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Fiorenzuola d'Arda
---------	---

Dati	Unità negoziale	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	1	32	277	1 3	2	A/2	3	5.5 vani	244.28	-
			257	-	2	C/6	1	20 mq	52.68	-
	2	32	277	2	2	A/2	3	5.5 vani	244.28	-

**2.1.2.2 Ditta intestata**

Unità Negoziale	Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



2.1.2.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Fiorenzuola d'Arda								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	32	257	-	Ente Urbano	-	03.40	-	-	-
	32	277	-	Ente Urbano	-	02.38	-	-	-

2.1.2.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali sono sostanzialmente coerenti con quanto risultante dal Pignoramento.

2.1.2.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Le planimetrie catastali non descrivono correttamente lo stato dei luoghi; in particolare si fa presente quanto segue.

- preliminarmente, va osservato che quello che catastalmente risulta suddiviso in due unità immobiliari (in quanto intestato a due distinte ditte) in realtà costituisce un unico alloggio;
- le planimetrie degli alloggi presentano alcune difformità e imprecisioni grafiche;
- l'attribuzione delle aree esterne è imprecisa:
  - sulle planimetrie degli alloggi – realizzati sull'attuale mapp. 277 – è rappresentata anche parte del mapp. 257 (quello su cui insiste il box);
  - sulla planimetria del box è rappresentata solo una parte dell'attuale mapp. 257 – su cui è stato realizzato – mentre figura rappresentata l'intera superficie del mapp. 277 (quello dell'edificio principale); la rimanente parte del mapp. 257 (quella più a nord) non figura in alcun modo;
  - sul retro dell'edificio principale esiste un piccolo manufatto in muratura non rappresentato in mappa.

**2.1.2.6 Strategie e costi di regolarizzazione**

Quanto sopra richiede un allineamento della situazione catastale, con una pratica di aggiornamento (procedura "docfa") riguardante tutte le unità immobiliari.

Il costo per tale incombenza può ragionevolmente stimarsi in **circa 1.500 Euro**.

**2.1.3 Confini**

Dell'intero compendio: da nord in senso orario mapp. 162, mapp. 292, mapp. 259, mapp. 260, Strada Provinciale n. 38, mapp. 404 (via Donelli), salvo altri e come in fatto.

**2.2 Titolarità e provenienza****2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio**

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
CASTELLANA GIANMICHELE	Cesena (FC) 24/07/1970	Proprietà per 1/1

**2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio**

1. Con atto notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda rep. 6.109/1.297 del 10/08/2005 – trascritto a Piacenza il 11/08/2005 ai nn. 14.335/9.312 - [REDACTED] cedeva a [REDACTED], che acquistavano in parti uguali, la piena proprietà dei beni di cui all'Unità Negoziale 1 (rif. punto 2.1.2.1).
2. Col medesimo atto notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda rep. 6.109/1.297 del 10/08/2005 – trascritto a Piacenza il 11/08/2005 ai nn. 14.336/9.313 - [REDACTED] cedeva a [REDACTED] la piena proprietà dei beni di cui all'Unità Negoziale 2 (rif. punto 2.1.2.1).

**2.2.3 Titolarità attuale dell'immobile**

Unità Negoziale	Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## 2.3 Descrizione dell'immobile<sup>2</sup>

### 2.3.1 Descrizione generale

Oggetto della Procedura è un compendio immobiliare sito in comune di Fiorenzuola d'Arda località San Protaso, frazione a ovest del capoluogo caratterizzata dalla presenza sia di attività prevalentemente connesse all'agricoltura sia di funzioni residenziali a bassa densità.

L'edificio principale, realizzato negli anni '50 del Novecento su un lotto di forma rettangolare, è disposto su tre piani (piano rialzato, piano primo e seminterrato) e presenta una sagoma rettangolare con ingresso su un fianco, in corrispondenza del passaggio carraio e pedonale che dalla strada principale porta sul retro. Nei piani fuori terra si trova l'alloggio (catastalmente suddiviso in due unità immobiliari) mentre nel seminterrato, sprovvisto di accesso carrabile, sono collocati alcuni locali accessori.

Sul fondo del passaggio carraio è collocato un corpo esterno in muratura adibito ad autorimessa dimensionalmente più che adeguato per il ricovero di un'autovettura.

In adiacenza all'autorimessa in questione sono collocati:

- un piccolo manufatto in muratura in pessime condizioni, non ispezionabile, in disuso ma probabilmente già adibito a latrina o pollaio;
- un coacervo difficilmente decifrabile di ripari/tettoie variamente strutturate e delimitate, non ispezionabili ma dalla natura evidentemente precaria/provvisoria anche se indubbiamente dotate di una propria consistenza edilizia, ancorché con tutta probabilità non legittimata da alcun titolo<sup>3</sup>.

Nella parte nord del compendio, oltre i manufatti di cui sopra, è collocata un'area libera un tempo probabilmente adibita ad orto ma al momento sostanzialmente incolta.

<sup>2</sup> Vedere Allegato 3 – Planimetrie dell'immobile e Allegato 4 – Fotografie

<sup>3</sup> Vedere Punto 2.5.4.

L'alloggio si sviluppa su due piani a partire dall'ingresso e dal vano scala interno che collega anche il seminterrato; sono presenti due bagni (uno per piano) e la cucina è al piano superiore (per quanto risulti attrezzata con cucina anche una delle cantine nel seminterrato); gli ambienti sono relativamente ampi ma sia l'organizzazione generale dell'alloggio che le sue condizioni sono decisamente obsolete e carenti, sia a livello di impianti/finiture che manutentive: i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti e gli impianti, per quanto funzionalmente non del tutto compromessi necessitano infatti ormai di una completa revisione; si fa rilevare inoltre che l'edificio al momento è sostanzialmente sprovvisto di impianto di riscaldamento (sono presenti soltanto tre unità autonome alimentate a gas, che sembrano insufficienti a garantire standard oggi accettabili).

### 2.3.2 **Caratteristiche costruttive**

#### 2.3.2.1 Strutture

Strutture verticali	Muratura in laterizio
Strutture orizzontali	Latero-cemento
Scale	Gradini prefabbricati in graniglia
Copertura	Non visionata; presumibilmente in legno

#### 2.3.2.2 Parti edili

Manto di copertura	Non visionato; presumibilmente in laterizio
Pareti esterne	Laterizio intonacato
Pareti interne	Laterizio intonacato

2.3.2.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	Pavimenti in mattonelle di graniglia; rivestimenti bagni in ceramica. Il tutto datato e in mediocri condizioni
Infissi esterni	Serramenti e tapparelle in legno. Qualità mediocre, condizioni manutentive insufficienti
Infissi interni	Legno. tamburato. Qualità mediocre, condizioni manutentive insufficienti

2.3.2.4 Impianti

Impianto elettrico	L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è possibile stabilire la perfetta funzionalità dell'impianto
Impianto idrosanitario	A piano terra è presente un bagno; al primo piano sono presenti un altro bagno e la cucina, risulta inoltre attrezzata una cucina al piano seminterrato. La perfetta funzionalità degli impianti non è determinabile; gli accessori e i sanitari sono comunque obsoleti e in cattive condizioni
Impianto termico	L'alloggio è sostanzialmente sprovvisto di impianto di riscaldamento: sono presenti tre bruciatori autonomi a gas con funzionalità non verificata e alcune stufe a legna
Altri impianti	---

2.3.3 Stato di conservazione

Strutture	Sufficiente
Parti edili	Mediocre
Finiture	Insufficiente
Impianti	Insufficiente



**2.3.4 Riferimenti temporali**

Costruzione	1953
Eventuali interventi successivi	Ampliamento/sopralzo 1959

**2.3.5 Contesto**

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'edificio è situato a San Protaso, frazione a ovest del capoluogo e a sud del tracciato della S.S. n. 9 "Via Emilia", in una zona caratterizzata dalla prevalenza delle attività agricole con presenza di funzioni di supporto e residenziali a bassa densità.
Qualità del contesto	Sufficiente.
Centri urbani più vicini e distanza	L'immobile dista poco più di cinque chilometri dal centro di Fiorenzuola.  Il collegamento privilegiato avviene con l'utilizzo di mezzi privati.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	---

**2.4 Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo il signor [REDACTED] ha dichiarato che "..... nell'immobile vivono [REDACTED] ....."<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Vedere Allegato 8 - Verbale di Sopralluogo



Estremi provvedimento autorizzativo	Autorizzazione Edilizia n. 51/87 del 22/04/1987
Titolare	[REDACTED]
Opere	Costruzione muretto di cinta con sovrastante rete metallica a parziale recinzione della proprietà privata

### 2.5.3 Abitabilità/Agibilità

Sul frontespizio dei disegni allegati ai titoli edilizi di cui sopra sono indicati gli estremi dei seguenti Certificati di Abitabilità:

- N.O. 18/1953: n. 40 del 24/02/1953
- N.O. 12/1959: n. 399 del 28/11/1959

I documenti non sono stati visionati.

### 2.5.4 Conformità edilizia

#### 2.5.4.1 Analisi di conformità

L'edificio principale è stato originariamente realizzato in base ad un titolo edilizio del 1953 e poi ampliato in base ad un successivo Nulla Osta del 1959<sup>6</sup>. Risulta poi anche una pratica del 1987 per la realizzazione della recinzione.

Nelle sue linee generali l'edificio stesso risulta sostanzialmente corrispondente agli atti disponibili; va rilevato però quantomeno che:

1. sui disegni viene rappresentata, sul lato sud, una scaletta esterna di accesso al piano rialzato risultata inesistente;
2. tale scaletta sbarcava su un piccolo balcone che ad oggi è chiuso da serramenti metallici che configurano un ampliamento volumetrico;
3. in corrispondenza di tale balcone risulta inoltre sui disegni una finestra in realtà inesistente;

<sup>6</sup> Vedere Allegato 7 – Planimetria allegata al Nulla Osta n. 12 del 23/02/1959

4. al primo piano, sul lato sud è stato realizzato un balconcino non rappresentato sui disegni;
5. risultano alcune difformità nelle tramezzature interne sia al piano rialzato che al primo piano;
6. nulla di definitivo invece si può dire sul piano seminterrato, che sui disegni del secondo titolo edilizio non è presente; la rappresentazione sul titolo precedente comunque, oltre ad essere relativa al solo nucleo originario non è del tutto precisa.

Relativamente al box esterno, al piccolo manufatto in laterizio e alle tettoie sul lato nord non è stato invece reperito alcun titolo abilitativo.

Tutte le difformità sopra enunciate sembrerebbero plausibilmente essere state realizzate in un momento imprecisato comunque successivo alla data delle planimetrie catastali, risalenti al febbraio 1967 e sostanzialmente coerenti con il titolo edilizio del 1959.

#### 2.5.4.2 Adeguamenti

- Fabbricato principale

Rispetto ai titoli edilizi disponibili le difformità dello stato di fatto sopra enunciate possono essere qualificate come segue:

- tolleranze costruttive ex art. 34-bis D.P.R. 380/01;
- opere in assenza di C.I.L.A. ex art. 16-bis L.R. 23/2004;
- opere in assenza di S.C.I.A. ex art. 36-bis D.P.R. 380/01.

- Manufatti accessori

Relativamente al box non è stato reperito alcun titolo abilitativo; si presume pertanto che l'opera vada qualificata come intervento in assenza di Permesso di Costruire ex art. 17 L.R. 23/2004 e/o ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Stessa conclusione andrebbe tratta sia rispetto all'ulteriore piccolo manufatto in muratura (comunque di remota costruzione) che rispetto alle adiacenti tettoie, che tuttavia complessivamente si presentano in condizioni tali da renderne irrealistico il



recupero fermo restando che considerata la capacità planivolumetrica del complesso<sup>7</sup> eventuali accessori potrebbero nel caso essere realizzati ex novo con più raziocinio; se ne consiglia quindi la demolizione/rimozione.

#### 2.5.4.3 Costi di adeguamento

- Sanatoria edilizia

Complessivamente, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria opportunamente declinata in funzione delle difformità stesse<sup>8</sup>.

Riguardo le sanzioni dovute va premesso che – dopo un'appropriate qualificazione degli abusi e la loro collocazione temporale – queste verrebbero definitivamente calcolate dal Responsabile del Procedimento presso il Comune in base ai combinati disposti tra legislazione regionale (L.R. 23/2004) e normativa nazionale (D.P.R. 380/2001), laddove però quest'ultima ha recentemente subito una rilevante revisione (D.L. 69/2024 convertito dalla L. 105/2024, c.d. "salva casa") che l'ha resa di complessa e problematica applicazione anche per gli Enti preposti<sup>9</sup>. Ad esito anche di un colloquio con i funzionari dello S.U.E. del Comune di Fiorenzuola d'Arda, stando alle più plausibili interpretazioni della norma stessa e agli attuali orientamenti dell'ufficio, e fatte inoltre alcune ragionevoli assunzioni per gli elementi non noti, si ritiene che la sanzione – comunque da verificare ulteriormente al momento della redazione della pratica presso l'Ufficio Tecnico – potrebbe probabilmente corrispondere ad una somma quantificabile in **circa 4.000 Euro**, cui andrebbero aggiunti almeno le spese amministrative, gli onorari e relativi contributi previdenziali e l'I.V.A. per ulteriori **3.500 euro circa**.

- Agibilità

Considerata la situazione riscontrata, dal punto di vista sostanziale difficilmente può

<sup>7</sup> Vedere punto 2.5.1

<sup>8</sup> A stretto rigore andrebbe considerato che il box esterno è realizzato sul confine con una proprietà adiacente, con la quale dunque in caso di realizzazione ex novo occorrerebbe stipulare un accordo registrato e trascritto; in questa sede la circostanza viene trascurata considerato che il manufatto in questione risale con tutta evidenza a più di venti anni fa.

<sup>9</sup> Vedere anche, in proposito, il "Documento tecnico illustrativo del D.L. N. 69 del 2024" a cura della Regione Emilia Romagna



essere sostenuto che l'abitazione possieda ad oggi tutti i requisiti formalmente necessari per l'abitabilità; in effetti, a valle della pratica di regolarizzazione di cui sopra potrebbe in teoria essere effettuata una Segnalazione Certificata di Agibilità aggiornata, corredata ovviamente della necessaria documentazione tecnica qualificata (i.e. collaudi, Dichiarazioni di Conformità o di Rispondenza impiantistiche, Attestato di Prestazione Energetica, accatastamento, asseverazioni tecniche, etc.), e in condizioni ordinarie per tale incombenza sarebbe presumibile un onere complessivo di circa 3.000 Euro.

Va detto però che considerate le condizioni generali del complesso la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere preceduta da incisive, generalizzate e ben più onerose opere di manutenzione straordinaria anche impiantistiche, in questa sede ovviamente non quantificabili.

- Ripristini

La rimozione dei manufatti esterni potrà comportare un onere complessivamente stimabile in **circa 5.000 Euro**<sup>10</sup>.

### **2.5.5 Attestato di Certificazione Energetica**

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre il documento.

### **2.5.6 Dichiarazioni di Conformità degli impianti**

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono disponibili.

<sup>10</sup> Come anche altrove osservato, si fa presente che non sono stati effettuati approfondimenti riguardo l'eventuale presenza di materiali pericolosi (a titolo esemplificativo e non esaustivo amianto, etc.) e/o la sussistenza di altre criticità ambientali di vario genere, nessuna esclusa, e che quindi lo scrivente non assume al riguardo alcuna responsabilità

## 2.6 Analisi e valutazione

### 2.6.1 Ipotesi, assunzioni e limiti di validità

Il bene viene valutato in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le peculiarità urbanistiche, vincoli e quant'altro illustrato nella presente, immediatamente libero e disponibile nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del suo valore a corpo e non a misura.

Si fa presente che non sono stati effettuati approfondimenti riguardo l'eventuale presenza di materiali pericolosi (a titolo esemplificativo e non esaustivo amianto, etc.) e/o la sussistenza di altre criticità ambientali di vario genere, nessuna esclusa, e che quindi lo scrivente non assume al riguardo alcuna responsabilità.

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'immobile.

Come da prassi estimativa, in prima istanza il giudizio di valore viene determinato con riferimento alle seguenti ulteriori assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore);
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto;
- carattere di "ordinarietà della trattativa";
- ipotesi che l'immobile sia offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte.

### 2.6.2 Regime fiscale

Il trasferimento dell'immobile non è soggetto ad I.V.A.

### 2.6.3 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, in via principale si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dal punto di vista estimativo peraltro, visto che dal punto di vista urbanistico il lotto non è saturo (possedendo una certa potenzialità edificatoria residua) e considerata la situazione di fatto, come alternativa alla stima del compendio nelle attuali condizioni (situazione "As Is") risulterà necessario vagliare, quantomeno in astratto, le prospettive economiche di uno scenario che preveda la ristrutturazione dell'esistente associata ad un ampliamento dell'edificato corrispondente alla volumetria residua disponibile, per verificarne esiti eventualmente più vantaggiosi determinando così un probabile Valore di Trasformazione come differenza tra valore finale del prodotto e incidenza dei costi - diretti (costi di costruzione) e indiretti (spese tecniche, oneri e vari) - connessi alla trasformazione stessa.

Anticipando però quanto sarà più oltre meglio esplicitato (punto 2.6.10.2) va rilevato da subito che in tale scenario virtuale l'effetto combinato tra i bassi valori immobiliari in zona e l'incidenza sostanzialmente rigida dei costi porta in condizioni ordinarie ad esiti meno favorevoli rispetto ad una valutazione del compendio nella situazione attuale a valori di mercato, che rimane pertanto il criterio principale adottato per il Giudizio di Valore espresso.

#### **2.6.4 Formazione di lotti**

Date le caratteristiche del bene non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

#### **2.6.5 Considerazioni generali di analisi**

- I valori unitari da adottare - derivanti dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una serie di variabili quali dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, *standing*, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni

manutentive, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, peculiarità urbanistiche, vincoli e quant'altro illustrato nella presente, ecc.

- Inoltre, sarà anche opportuno che il Giudizio determinato in via principale tenendo conto delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo venga corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del prezzo di trasferimento. Tali condizioni specifiche vanno ricondotte quantomeno: a) al peso specifico degli oneri fiscali; b) all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e parziali difformità impiantistiche nei fabbricati; c) alla natura esecutiva del trasferimento. Si ritiene che in linea di massima tale correzione possa essere individuata in un deprezzamento - da applicare al valore stimato - **forfettariamente quantificabile nella misura del 10%.**

## 2.6.6 Consistenze

### 2.6.6.1 Criteria di calcolo e ragguaglio

Le consistenze sono state assunte sulla base del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. La superficie commerciale, espressa in metri quadrati, ai fini valutativi viene convenzionalmente determinata - a partire dalla superficie lorda - con una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 100% per i locali principali;
- 30% per il balcone e per la veranda;
- 25% per i locali ad uso cantina;

Ai manufatti sul lato nord non viene attribuito alcun valore in quanto da demolire/rimuovere, mentre l'autorimessa verrà valutata a corpo.

La consistenza dell'area esterna non viene invece computata per le ragioni esposte al punto 2.6.9.



2.6.6.2 Calcoli consistenze alloggio e accessori

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
T - 1	alloggio	173	100%	173
T - 1	balcone e veranda	8	30%	2
S1	locali accessori	85	25%	21
<b>TOTALI</b>				<b>197</b>

2.6.7 **Analisi del mercato**2.6.7.1 Analisi complessiva

Nel secondo trimestre del 2024, per il settore residenziale i volumi di scambio hanno manifestato segnali di miglioramento registrando un lieve incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale all'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate.

Esaminando le serie storiche risulta evidente come la crescita si attenui dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, frutto della fiammata dell'andamento del mercato residenziale post lockdown, fino a quando dal quarto trimestre del 2022 la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi fassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi. Tuttavia, i livelli di transazione osservati nel secondo trimestre del 2024 sono superiori alla media trimestrale mobile a 10 anni.

I prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2024 sono diminuiti dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumentati dell'1,7% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita tendenziale si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore a quelli delle esistenti che salgono dello 0,8%.

Secondo le informazioni disponibili, nel secondo trimestre del 2024 i tempi di vendita sono risultati sostanzialmente stabili dall'inizio anno a 5,7 mesi, leggermente inferiore ai tempi riportati nel medesimo periodo del 2023 (5,5 mesi). Lo sconto medio sui prezzi di vendita



rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato (8,5%) e la quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è in aumento dall'ultimo trimestre del 2023 ed è risultato essere intorno al 64,1% nella prima metà del 2024.

Nel secondo trimestre 2024, l'aumento degli acquisti è stato più marcato nelle aree del Nord e nel Centro. I comuni minori hanno trainato la crescita con una variazione del +1,6%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+0,2).

In termini di superfici delle abitazioni, si osservano incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi ha riguardato tutti i tagli dimensionali ma in particolare sono state compravendute soprattutto abitazioni di piccola grandezza, inferiore a 50 mq e abitazioni molto grandi, oltre i 115 mq; entrambe le tipologie sono cresciute del 2% circa.

Per quanto riguarda le locazioni, nel secondo trimestre del 2024 sono state locate il 2,7% di abitazioni in meno rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, mentre il canone annuo riferito alle locazioni residenziali registrate nello stesso periodo invece, è cresciuto del 2,6%.

A livello locale, nell'ultimo anno case e appartamenti sembrano complessivamente essersi un po' apprezzati (4-5%); in un orizzonte più ampio, tuttavia, i prezzi hanno registrato una diminuzione di 6-7% circa per le case a fronte di una sostanziale tenuta per gli appartamenti.

Le tabelle che seguono rendono conto dei valori rilevati per il comparto di interesse (Residenziale) in relazione a posizione e condizioni di manutenzione assimilabili a quelle degli immobili in valutazione.



2.6.7.2 Valori Fonti istituzionali<sup>11</sup>

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min €/mq	Max €/mq	Min €/mq/anno	Max €/mq/anno
Abitazioni civili	700	1.050	29	45
Abitazioni di tipo economico	600	900	23	34
Box	400	550	20	28
Ville e villini	850	1.250	34	50

2.6.7.3 Valori di mercato

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min €/mq	Max €/mq	Min €/mq/anno	Max €/mq/anno
Residenziale (da ristrutturare)	450	800	n.a.	n.a.
Residenziale (nuovo/ristrutturato)	1.750	1.900	n.a.	n.a.

2.6.8 **Considerazioni specifiche**2.6.8.1 Commerciabilità del bene – grado e tempi

Oggetto della presente è un compendio immobiliare composto da un edificio residenziale con box esterno e terreno pertinenziale esclusivo.

I potenziali acquirenti andrebbero dunque ricercati – nella situazione “As Is” - soprattutto tra soggetti o famiglie alla ricerca di un immobile con discrete potenzialità, da ristrutturare e adibire in prospettiva a prima abitazione.

Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero essere di 12/18 mesi.

2.6.9 **Valori unitari adottati**

Per la valutazione, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) e in considerazione di taglio e condizioni manutentive si ritiene equo

<sup>11</sup> Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare

assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a **Euro 450** al metro quadrato.

Tale valore è riferito alla situazione attuale ("As Is") e in tal senso ricomprende l'incidenza dell'area esterna, che resta pertinenziale al bene principale.

## 2.6.10 Giudizio di valore

### 2.6.10.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Alloggio	450	197	88.650,00
Autorimessa (a corpo)			8.000,00
		<b>TOTALI</b>	96.650,00
		<i>arrotondamento</i>	350,00
		<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>97.000,00</b>

### 2.6.10.2 Eventuale scenario di trasformazione

Dal punto di vista estimativo, come anticipato al punto 2.6.3 visto che urbanisticamente il lotto non è saturo (possedendo una certa potenzialità edificatoria residua), considerata la situazione di fatto risultava necessario vagliare, quantomeno in astratto, le prospettive economiche di uno scenario che prevedesse la ristrutturazione dell'esistente associata ad un ampliamento dell'edificio corrispondente alla volumetria residua disponibile, per verificarne esiti eventualmente più vantaggiosi.

Sulla base dei dati urbanistici, dei valori e dei costi correnti nonché delle prassi, si è quindi ricostruito un modello economico costi/ricavi che, descrivendo l'intervento in condizioni di ordinarietà, prefigurasse seppur con larga massima un probabile Valore di Trasformazione del bene - inteso come differenza tra valore finale del prodotto e incidenza dei costi diretti (costi di costruzione) e indiretti (spese tecniche, oneri e vari) connessi alla trasformazione stessa - verso una sua valorizzazione in chiave residenziale con ristrutturazione dell'esistente

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

e ampliamento nella misura consentita.

Ebbene l'implementazione del modello, che qui viene omissis, ha mostrato che in tale scenario virtuale l'effetto combinato: a) dei valori immobiliari in zona inevitabilmente abbastanza bassi e b) dell'incidenza sostanzialmente rigida dei costi, non porta in condizioni ordinarie a valori più favorevoli rispetto alla situazione "As Is", valutata come sopra con Approccio Comparativo (ved. punto 2.6.10.1).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 2.6.10.3 Deprezzamento

Come già osservato, per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare al valore di cui al punto 2.6.10.1 un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 10%:

Euro 97.000,00 x 0.90% = 87.300,00

Arrotondati a:

**Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)**

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

**3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI****3.1 Formazione di lotti**

Non si dà luogo alla formazione di lotti distinti.

**3.2 Identificazione dell'immobile****3.2.1 Localizzazione**

Comune	Fiorenzuola d'Arda (PC)
Indirizzo	Frazione San Protaso, località Piazzone n. 278

**3.2.2 Entità/tipologia**

Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra oltre al seminterrato composto da due unità immobiliari, con autorimessa esterna e terreno di pertinenza.

**3.2.3 Dati catastali****3.2.3.1 Dati unità immobiliari**

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Fiorenzuola d'Arda
---------	---

Dati	Unità negoziale	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	1	32	277	1 3	2	A/2	3	5.5 vani	244.28	-
			257	-	2	C/6	1	20 mq	52.68	-
	2	32	277	2	2	A/2	3	5.5 vani	244.28	-



3.2.3.2 Ditta intestata

Unità Negoziale	Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

3.2.3.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Fiorenzuola d'Arda								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	32	257	-	Ente Urbano	-	03.40	-	-	-
	32	277	-	Ente Urbano	-	02.38	-	-	-

3.2.4 **Confini**

Dell'intero compendio: da nord in senso orario mapp. 162, mapp. 292, mapp. 259, mapp. 260, Strada Provinciale n. 38, mapp. 404 (via Donelli), salvo altri e come in fatto.

3.3 **Elementi in evidenza**<sup>12</sup>

1. Per allineare la situazione catastale occorre una pratica di aggiornamento (procedura "docfa") riguardante tutte le unità immobiliari.

Il costo per tale incombenza può ragionevolmente stimarsi in **circa 1.500 Euro**.

2. Dal punto di vista edilizio si è riscontrata la seguente situazione:

- nello stato di fatto sussistono diverse difformità variamente configurabili a livello normativo che rendono necessaria – dopo più approfonditi accertamenti presso l'Ufficio Tecnico anche per verificare l'entità definitiva delle sanzioni, al momento non

<sup>12</sup> Per una puntuale disamina delle diverse situazioni si rimanda espressamente ai corrispondenti punti del Rapporto descrittivo



del tutto certa – una pratica in sanatoria il cui costo complessivo può ragionevolmente stimarsi in **circa 7.500 Euro**;

- vista la situazione riscontrata, dal punto di vista sostanziale difficilmente può essere sostenuto che l'abitazione possieda ad oggi tutti i requisiti formalmente necessari per l'abitabilità; in condizioni ordinarie per tale incombenza sarebbe presumibile un onere complessivo di circa 3.000 Euro ma considerate le condizioni generali del complesso la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere preceduta da incisive, generalizzate e ben più onerose opere di manutenzione straordinaria anche impiantistiche, in questa sede ovviamente non quantificabili.
- sono presenti nell'area pertinenziale esterna alcuni manufatti accessori, che risulta inopportuno sanare, la cui rimozione potrà comportare un onere complessivamente stimabile in **circa 5.000 Euro**.

### 3.4 Giudizio di valore

**Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)**





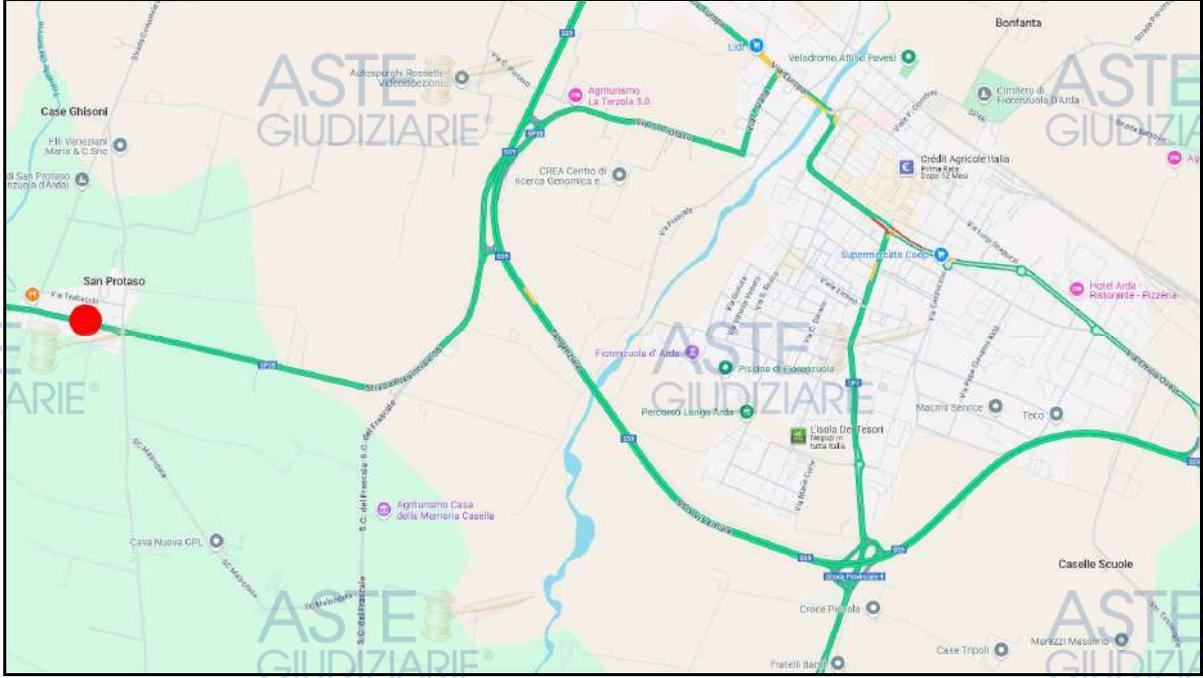
#### **4 ALLEGATI**

##### **4.1 Elenco allegati**

1. Localizzazione – Ortofoto
2. Visure catastali (n.ro 19 pagine):
  1. Estratto di mappa
  2. Visura storica mapp. 257 Catasto Terreni
  3. Visura storica mapp. 277 Catasto Terreni
  4. Visura storica mapp. 257 Catasto Fabbricati
  5. Visura storica mapp. 277 subb. 1-3 Catasto Fabbricati
  6. Visura storica mapp. 277 sub. 2 Catasto Fabbricati
  7. Planimetria mapp. 257
  8. Planimetria mapp. 277 subb. 1-3
  9. Planimetria mapp. 277 sub. 2
3. Planimetrie dell'immobile (n.ro 2 pagine)
4. Fotografie dell'immobile (n.ro 10 pagine)
5. Estratto e legenda R.U.E.
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (n.ro 2 pagine)
7. Planimetrie allegate al Nulla Osta n. 12 del 23/02/1959
8. Verbale di sopralluogo



Localizzazione



Ortofoto





N=-43800

E=28000

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

Firmato Da: MASINA CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2394f2c194c824690c78318d1362d617



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)</b> <b>Provincia di PIACENZA</b> <b>Foglio: 32 Particella: 257</b>
<b>Catasto Terreni</b>	

#### Area di enti urbani e promiscui dal 13/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	257		-	ENTE URBANO	03 40				VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/08/2015 Pratica n. PC0054964 in atti dal 13/08/2015 PROG FIN A/12 (n. 2286.1/2015)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1				
<b>Annotazioni</b>				di stadio: VARIAZIONE GRAFICA PER COLLEGAMENTO NCEU MAP 295 GEOMETRIA DA VERIFICARE						

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 257

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	257		-	VIGNETO U	03 40		<b>Euro 4,04</b> <b>L. 7.820</b>	<b>Euro 2,99</b> <b>L. 5.780</b>	Impianto meccanografico del 01/10/1975
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		893				

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2025

Data: 25/02/2025 Ora: 10.42.49

Fine

Visura n.: T143831 Pag: 2

#### Situazione degli intestati dal 10/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 13/08/2015
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 10/08/2005 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 6109 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9312.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 15/08/2005			

#### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 71114 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2622.2/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/03/2005			

#### Situazione degli intestati dal 13/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2001 - UR Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione Volume 409 n. 387 registrato in data 27/07/2001 - SUCCESSIONE [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 01/10/1975			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)</b> <b>Provincia di PIACENZA</b> <b>Foglio: 32 Particella: 277</b>
<b>Catasto Terreni</b>	

#### Area di enti urbani e promiscui dal 13/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	277		-	ENTE URBANO	02 38				VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/08/2015 Pratica n. PC0054864 in atti dal 13/08/2015 PROG FIN A/12 (n. 2285.1/2015)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1				
<b>Annotazioni</b>				di stadio: COMPRENDE IL MAP 276 PER CORRISPONDENZA NCEU						

#### Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:276 ;

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 277/

#### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	277		-	ENTE URBANO	00 38				Impianto meccanografico del 01/10/1975
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1				



Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Data: 10/03/2025 Ora: 12.06.22

Fine

Visura n.: T234864 Pag: 2

Visura telematica



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

Firmato Da: MASINA CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2394f2c1a4c82d690c78318d1362de17



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Data: 10/03/2025 Ora: 12.01.38

Segue

Visura n.: T229303 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)</b> <b>Provincia di PIACENZA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 32 Particella: 257</b>

**INTESTATI**

1			
2			

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>32</b>	<b>257</b>		<b>2</b>		<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 22 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 52,68</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' SAN PROTASO Piano T												
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>						<b>Mod.58</b>	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 32 pla 295 sub per allineamento mappe												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 257

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>32</b>	<b>257</b>		<b>2</b>		<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 52,68</b>	Variazione del 13/08/2015 Pratica n. PC0054965 in atti dal 13/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20135.1/2015)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Data: 10/03/2025 Ora: 12.01.38

Segue

Visura n.: T229303 Pag: 2

<b>Indirizzo</b>	LOCALITA' SAN PROTASO Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	
<b>Annotazioni</b>	di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 32 pla 295 sub per allineamento mappe				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 257

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 13/08/2015**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 13/08/2015 Pratica n. PC0054965 in atti dal 13/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20135.1/2015)			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/06/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	295		2		C/6	1	20 m <sup>2</sup>		Euro 52,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2014 Pratica n. PC0068917 in atti dal 26/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34082.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' SAN PROTASO Piano T										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-							

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Data: 10/03/2025 Ora: 12.01.38

Segue

Visura n.: T229303 Pag: 3

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	295		2		C/6	1	20 m <sup>2</sup>		Euro 52,68 L. 102.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA S. PROTASO Piano T										
Notifica						Partita	1527		Mod.58			

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	295		2		C/6	1	20 m <sup>2</sup>		Euro 0,05 L. 100	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA S. PROTASO Piano T										
Notifica						Partita	1527		Mod.58			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**
**Situazione degli intestati dal 10/08/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/08/2005 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 6109 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9312.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 15/08/2005	

**Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 71114 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2622.2/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/03/2005	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Data: 10/03/2025 Ora: 12.01.38

Fine

Visura n.: T229303 Pag: 4

#### Situazione degli intestati dal 13/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2001 - UR Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione Volume 409 n. 387 registrato in data 27/07/2001 - SUCC. DI [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	 Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611) Provincia di PIACENZA		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 32 Particella: 277 Sub.: 1		

**INTESTATI**

1			
2			

**Unità immobiliare dal 01/02/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	277	1 3	2		A/2	3	5,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 106 m <sup>2</sup>	Euro 244,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2018 Pratica n. PC0020689 in atti dal 01/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15801.1/2018)	
Indirizzo		VIA PIAZZONE-SAN PROTASO Piano S1 - T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 277

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	1 3	2		A/2	3	5,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 106 m <sup>2</sup>	Euro 244,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Data: 13/03/2025 Ora: 9.21.38

Segue

Visura n.: T68046

Pag: 2

<b>Indirizzo</b>	LOCALITA' SAN PROTASO PIAZZONE Piano S1 - T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	3 1	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 244,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2014 Pratica n. PC0073730 in atti dal 30/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38359.1/2014)
<b>Indirizzo</b>	LOCALITA' SAN PROTASO PIAZZONE Piano S1 - T											
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					<b>Mod.58</b>	-	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	1 3	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 244,28	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/08/2005 Pratica n. PC0067931 in atti dal 12/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14721.1/2005)
<b>Indirizzo</b>	VIA PIAZZONE Piano S1 - T											
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1527				<b>Mod.58</b>	-	

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**
**Situazione degli intestati dal 12/08/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	del 12/08/2005 Pratica n. PC0067931 in atti dal 12/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14721.1/2005)		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Data: 13/03/2025 Ora: 9.21.38

Segue

Visura n.: T68046

Pag: 3

**Situazione degli intestati dal 10/08/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 10/08/2005 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 6109 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9312.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 15/08/2005

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277 294	1	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 244,28 L. 473.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAZZONE Piano S1 - T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1527		<b>Mod.58</b>		-

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277 294	1	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 0,43 L. 836	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAZZONE Piano S1 - T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1527		<b>Mod.58</b>		-

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 71114 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2622.2/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/03/2005

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Data: 13/03/2025 Ora: 9.21.38

Fine

Visura n.: T68046

Pag: 4

#### Situazione degli intestati dal 13/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2001 - UR Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione Volume 409 n. 387 registrato in data 27/07/2001 - SUCC			

#### Situazione degli intestati dal 13/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2001 - UR Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione Volume 409 n. 387 registrato in data 27/07/2001 - SUCC. DI			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> [REDACTED]			

Visura 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 13/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PIACENZA</b> <b>Foglio: 32 Particella: 277 Sub.: 2</b>

**INTESTATO**

1			
---	--	--	--

**Unità immobiliare dal 01/02/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	277	2	2		A/2	3	5,5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	Euro 244,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2018 Pratica n. PC0020682 in atti dal 01/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15794.1/2018)	
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAZZONE-SAN PROTASO Piano S1 - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D611 - Foglio 32 - Particella 277

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	2	2		A/2	3	5,5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	Euro 244,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Data: 13/03/2025 Ora: 9.22.41

Segue

Visura n.: T68825

Pag: 2

Indirizzo	LOCALITA' SAN PROTASO PIAZZONE Piano S1 - 1				
Notifica		Partita		Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	2	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 244,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2014 Pratica n. PC0073729 in atti dal 30/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38358.1/2014)
Indirizzo	LOCALITA' SAN PROTASO PIAZZONE Piano S1 - 1											
Notifica					Partita					Mod.58	-	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	2	2		A/2	3	5,5 vani		L. 473.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA PIAZZONE Piano S1 - 1											
Notifica					Partita	1527				Mod.58	-	

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	277	2	2		A/2	3	5,5 vani		Euro 0,43 L. 836	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA PIAZZONE Piano S1 - 1											
Notifica					Partita	1527				Mod.58	-	

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

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2025

Data: 13/03/2025 Ora: 9.22.41

Fine

Visura n.: T68825 Pag: 3

**Situazione degli intestati dal 10/08/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 10/08/2005 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 6109 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9313.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 15/08/2005			

**Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 71114 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2622.2/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/03/2005			

**Situazione degli intestati dal 13/02/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2001 - UR Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione Volume 409 n. 387 registrato in data 27/07/2001 - SUCC. DI [REDACTED]			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura 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).



MODULARIO  
7 Cat. 5 T 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

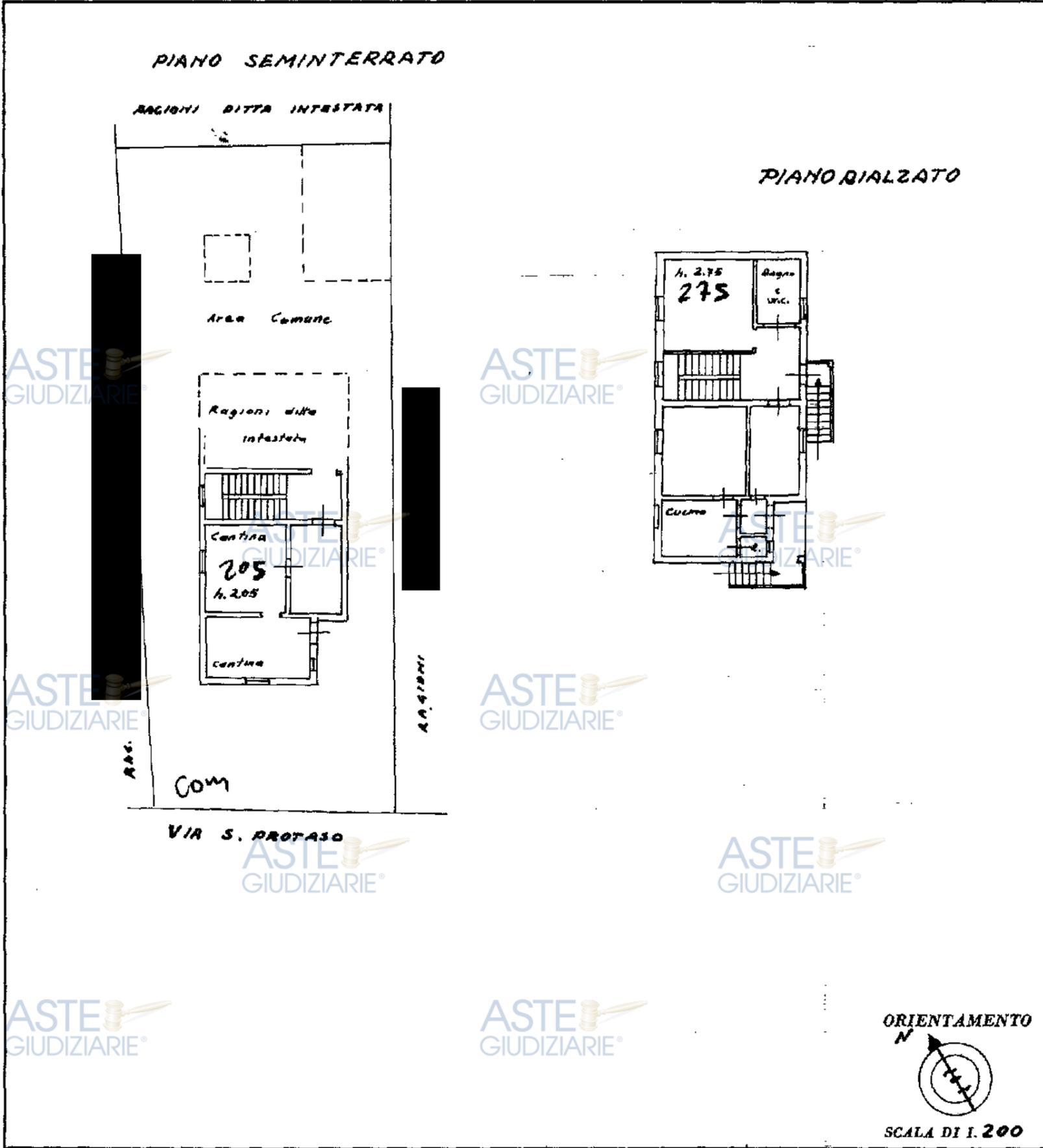
# 56 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIORENZUOLA D'ARDA Via S. PROTASO

Ditta S. CHENARDI MARIA NATA A CARO IL 29.8.1908

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-2-67  
 PROT. N° 395

Compilata dal DOTT. AGRON. SAVINO REGE  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei DOTT. AGRONOMI  
 della Provincia di PIACENZA

DATA 1-2-1967  
 Firma: [Signature]

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



2535

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# 57 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

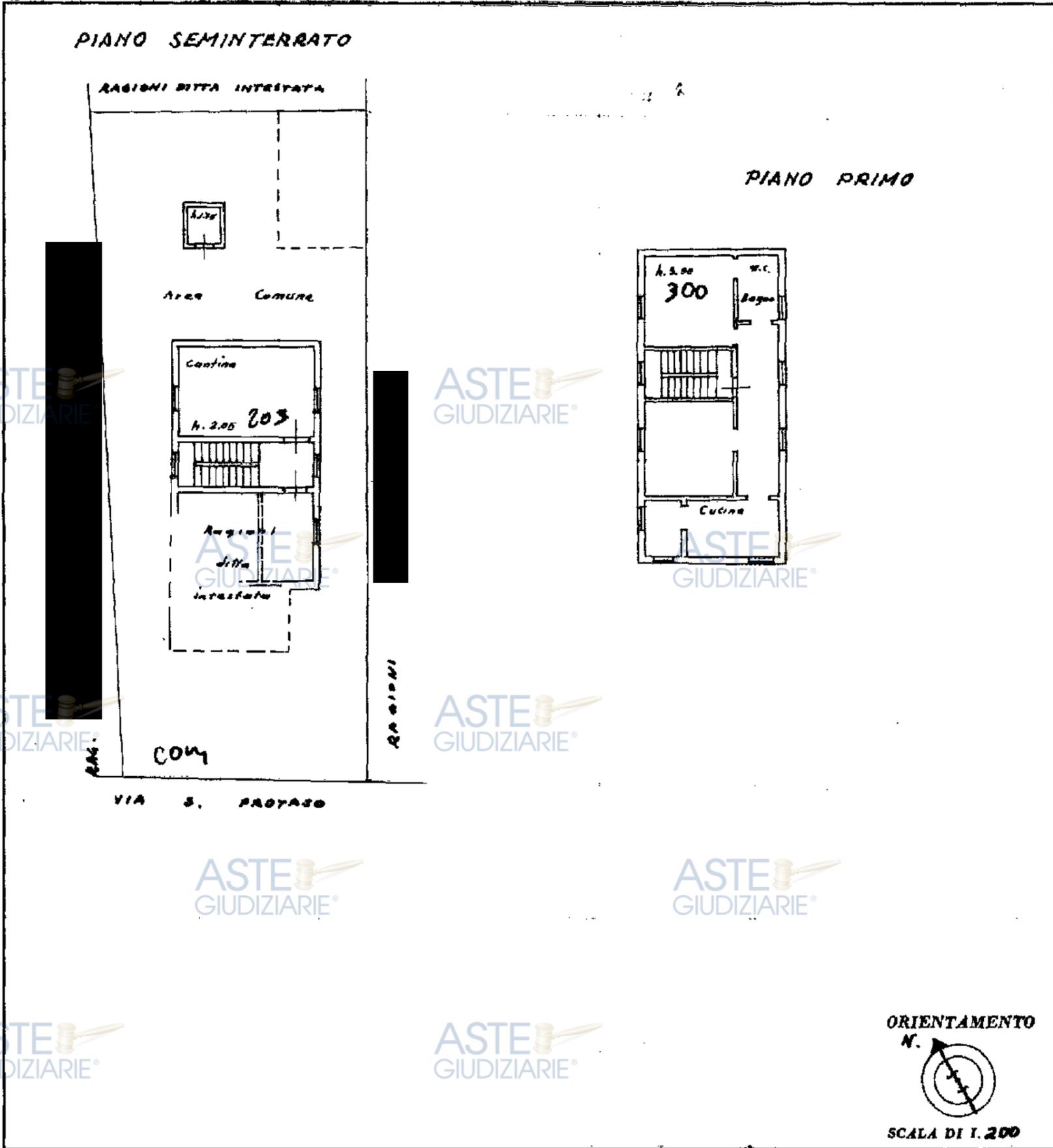
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIorenzuola d'Arda Via S. PROTASO

Ditta SCHENARDI MARIA nata e Codea il 29 agosto 1908

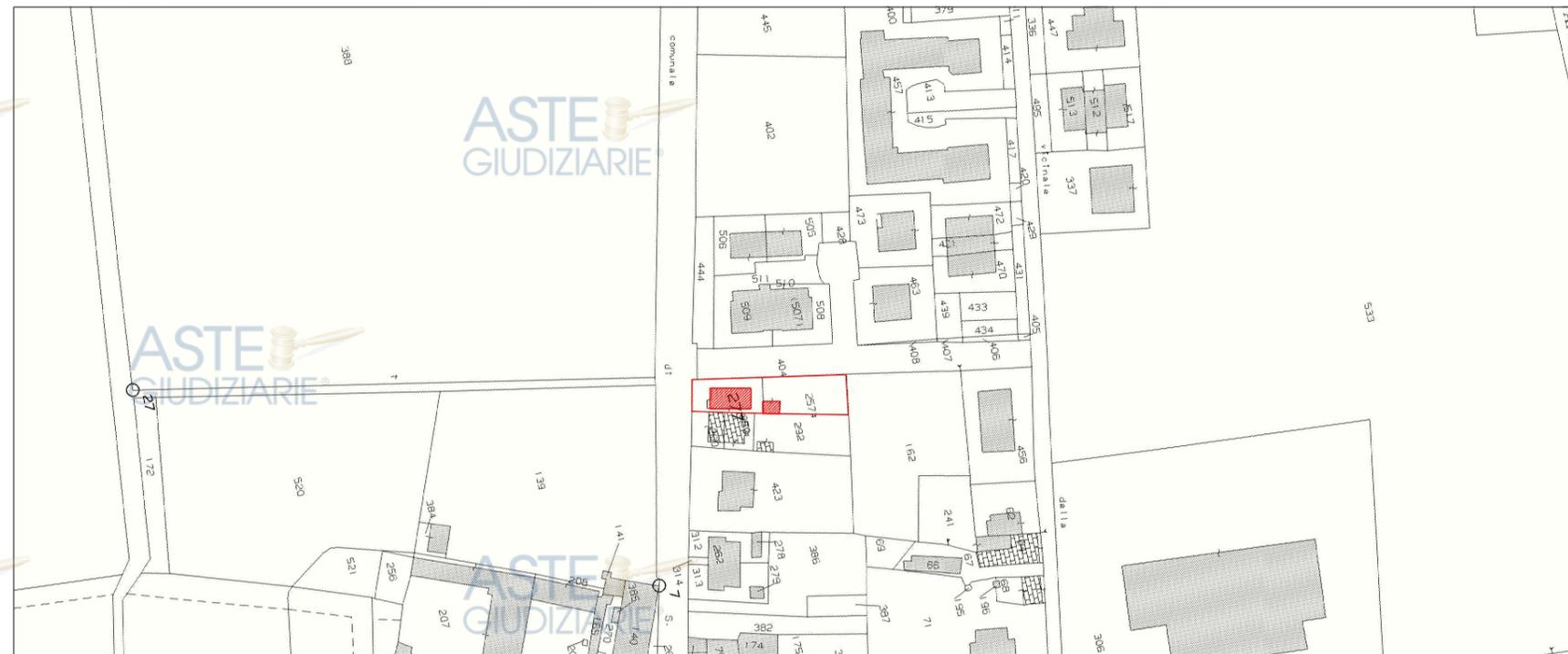
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 0-2-67  
 PROT. N° 396

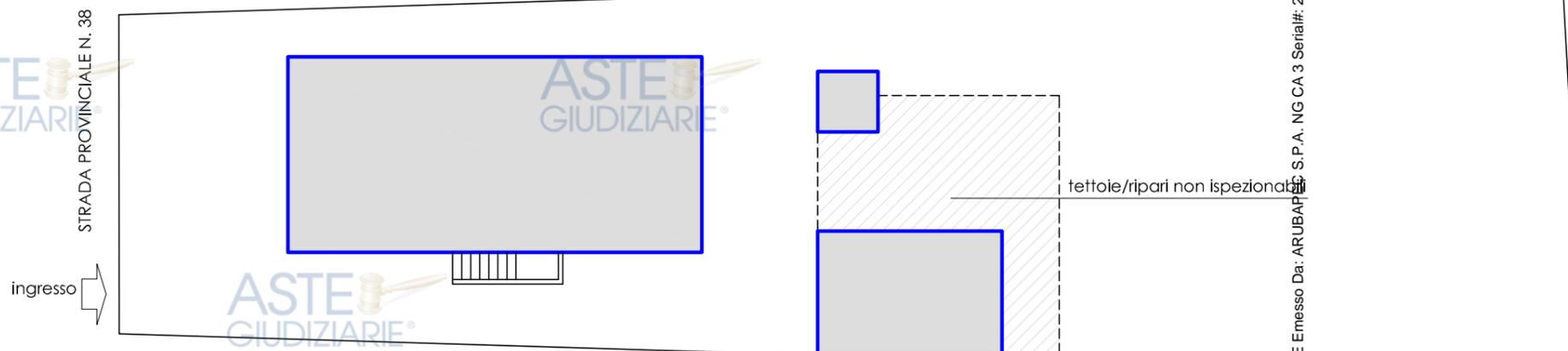
Compilata dal DDTT. AGR.  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SAVINO REGE  
 Iscritto all'Albo dei DDTT. AGRONOMI  
 della Provincia di PIACENZA  
 DATA 1-2-1967  
 Firma: .....

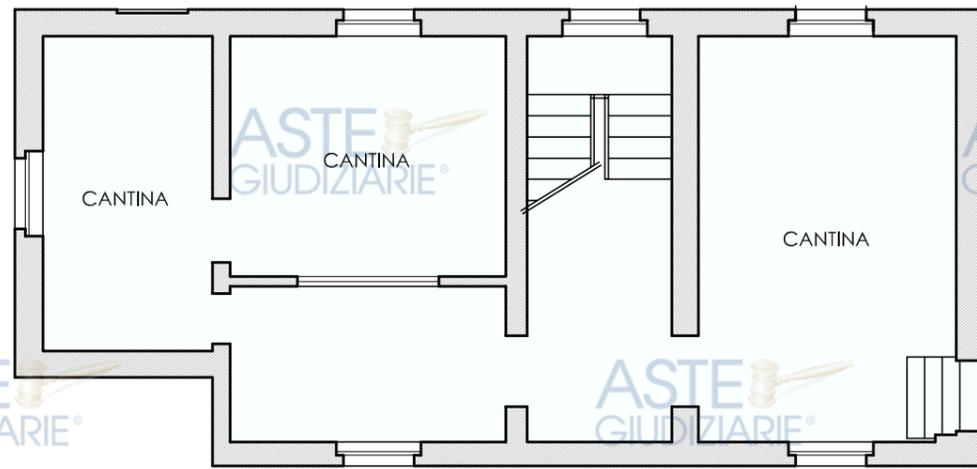


ESTRATTO CATASTALE  
Scala 1:2000

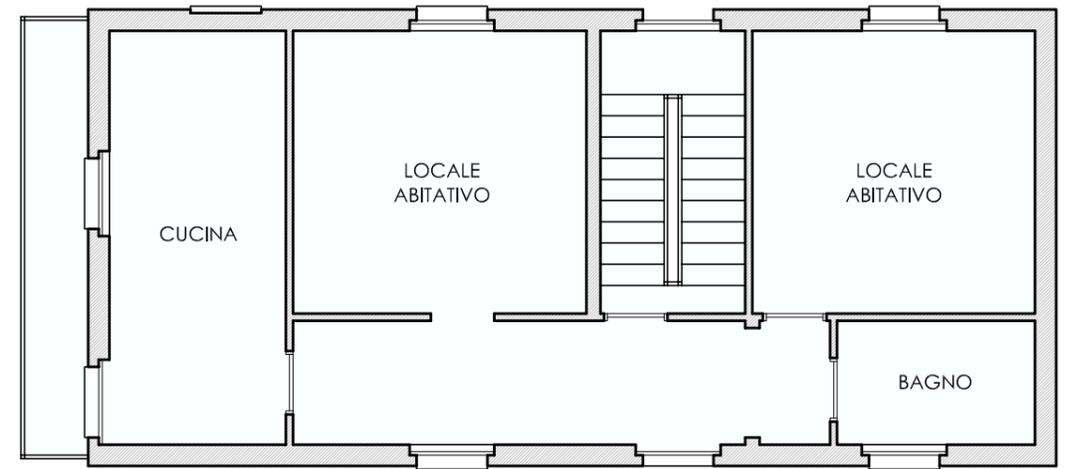
PLANIMETRIA  
Scala 1:200

VIA DONELLI





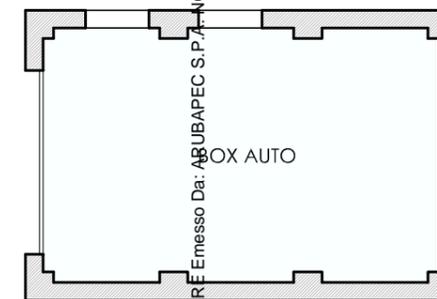
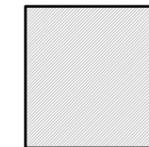
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Firmato Da: MASINA CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2394f2c1a4c82d690c78318d1362de17





1 Scorcio da sud ovest



2 Scorcio da nord ovest





3 Scorcio da sud (vista ingresso carraio/pedonale)

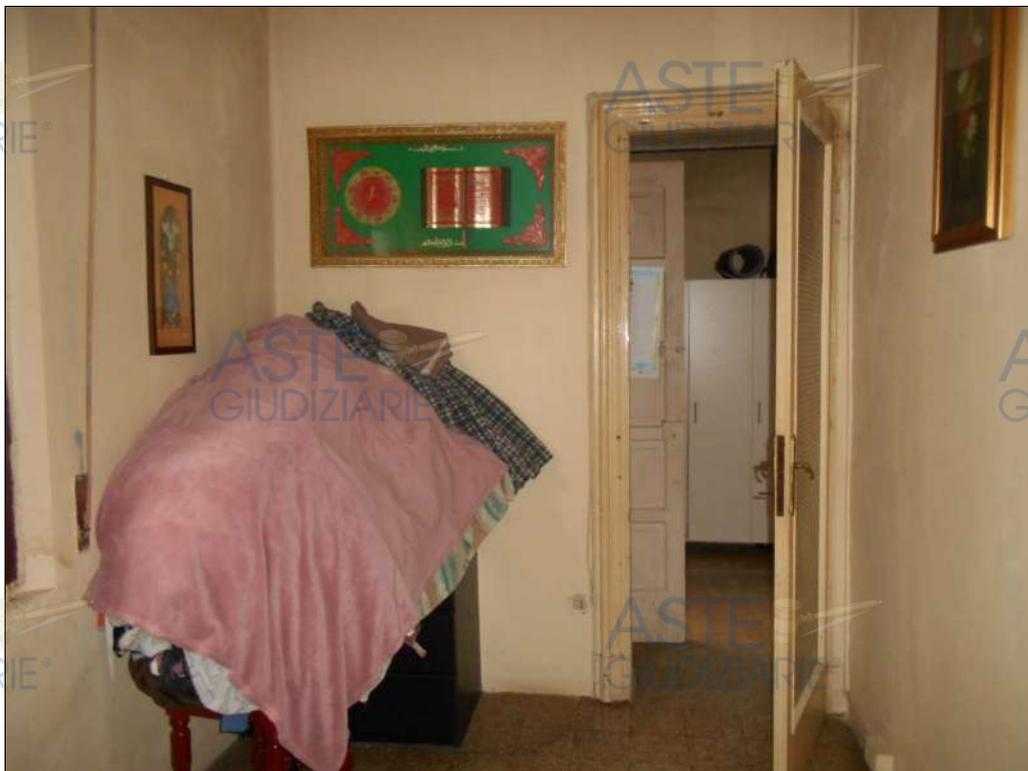


4 Ingresso





5 Ingresso



6 Interno piano terra





7 Interno piano terra



8 Bagno piano terra





9 Scala interna



10 Interno piano primo





11 Cucina piano primo



12 Bagno piano primo





13 Locale attrezzato cucina al piano interrato



14 Locale cantina





15 Box e manufatto esterno



16 Interno box





17 Scorcio tettoie/depositi non ispezionabili



18 Scorcio tettoie/depositi non ispezionabili





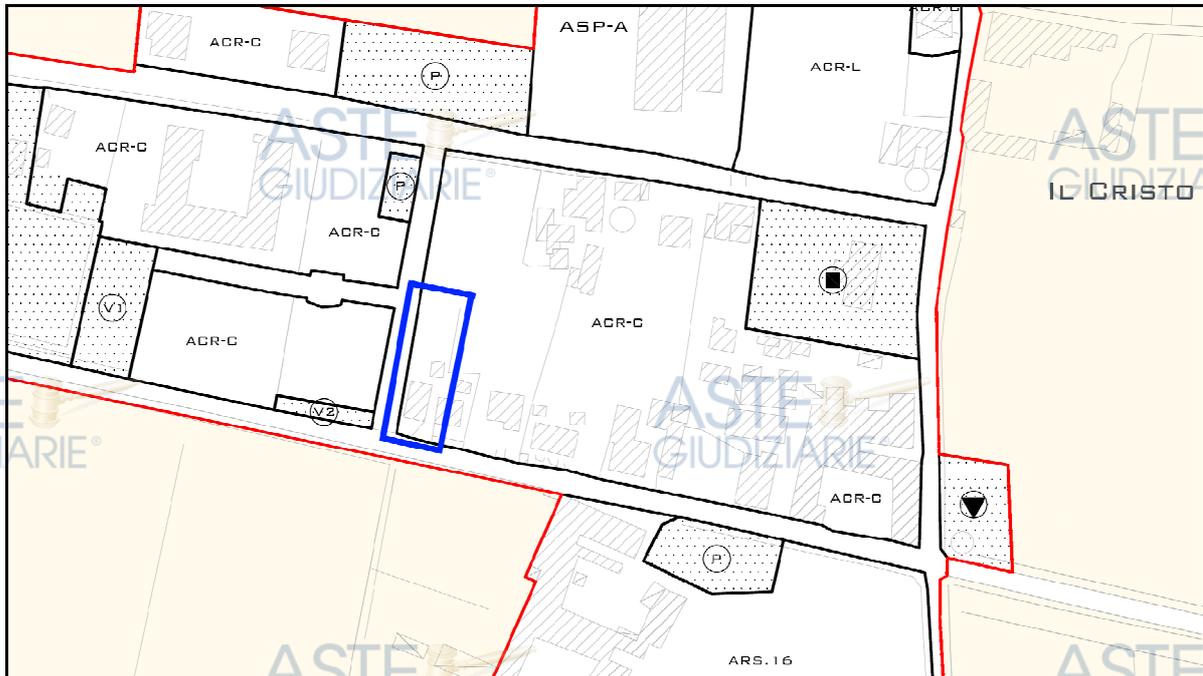
19 Scorcio tettoie/depositi non ispezionabili



20 Scorcio area ortiva a nord



## Estratto R.U.E.



## Legenda R.U.E.

ACR-A	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.2	ASP-C	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.5
ACR-B	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.3	ASP-CP	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.5
ACR-C	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.4	ASP-D	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.6
ACR-D	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.5	ASP-E	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.7
ACR-E	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.6	ASP-F	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.8
ACR-F	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.6	ASP-G	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.9
ACR-G	VERDE PRIVATO ART. 3.2.7		ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ART. 3.4.6



# COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

(Provincia di Piacenza)

Certificato n. 23 / Prot. n. 11698

Fiorenzuola d'Arda, 26 marzo 2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**VISTA** In seguito alla richiesta inoltrata in data 22/03/2025, prot. 11167, dal sig. ██████████, residente a ██████████, intesa ad ottenere il rilascio del certificato contenente le prescrizioni urbanistiche degli immobili posti in Fiorenzuola, fraz. San Protaso, e censiti al Catasto Terreni al **Fg. 32, mappali 257, 277**;

**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. 32, mappali 257, 277:** ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale.

**R.U.E.:**

**Fg. 32, mappali 257, 277:** ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C.

Il Responsabile del Settore

Arch. Elena Trento



In allegato alla dichiarazione di

Codice fiscale

MSNCSR65D01G535T

## 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]

Nome

[REDACTED]

Codice Fiscale

[REDACTED]

### in relazione alla richiesta di certificato

Codice univoco dell'istanza

c\_d611-7092

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

01250033334191

Importo

16,00

Data di emissione

€ 21/03/2025

- 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

Luogo

21/03/2025

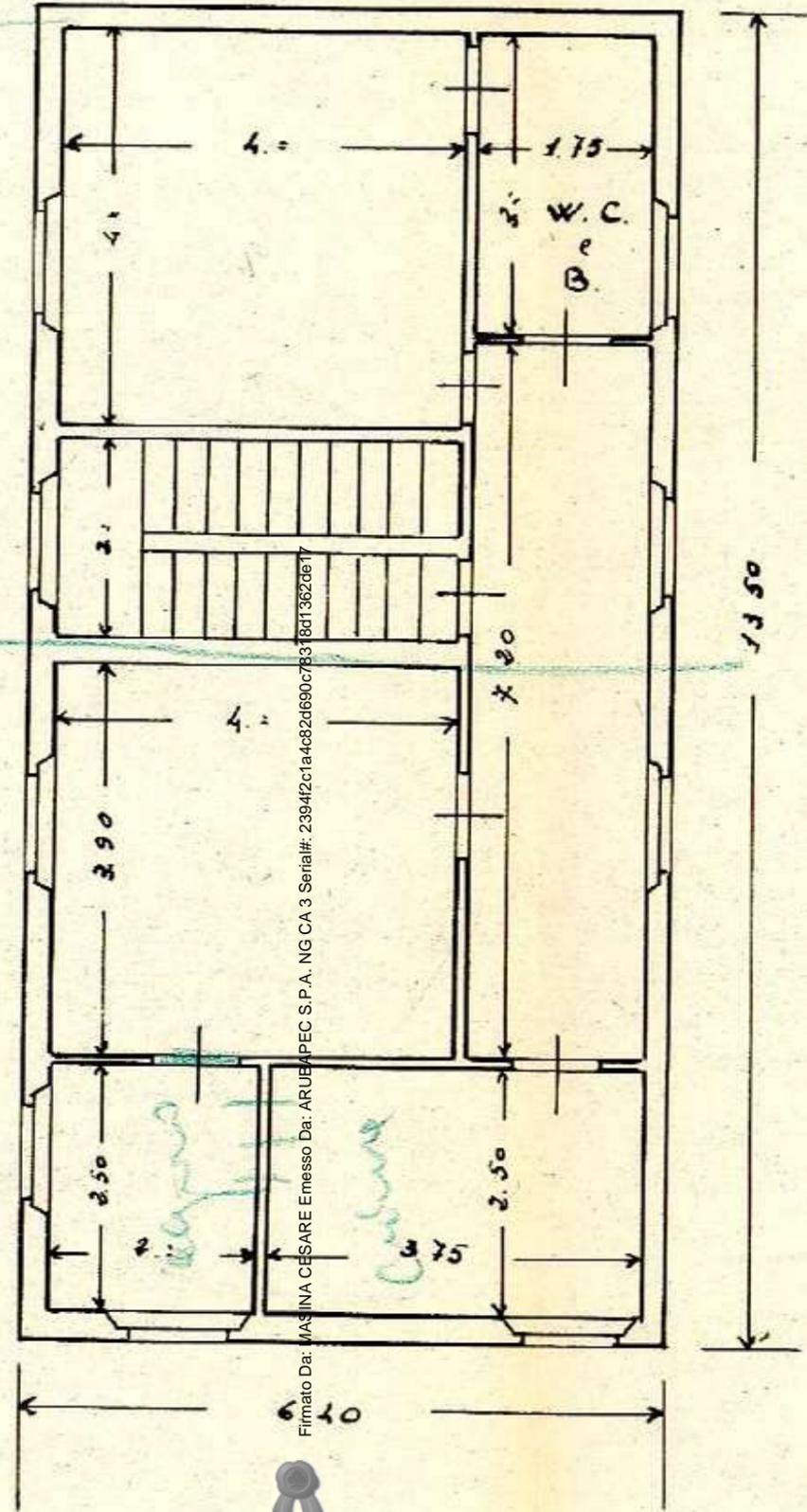
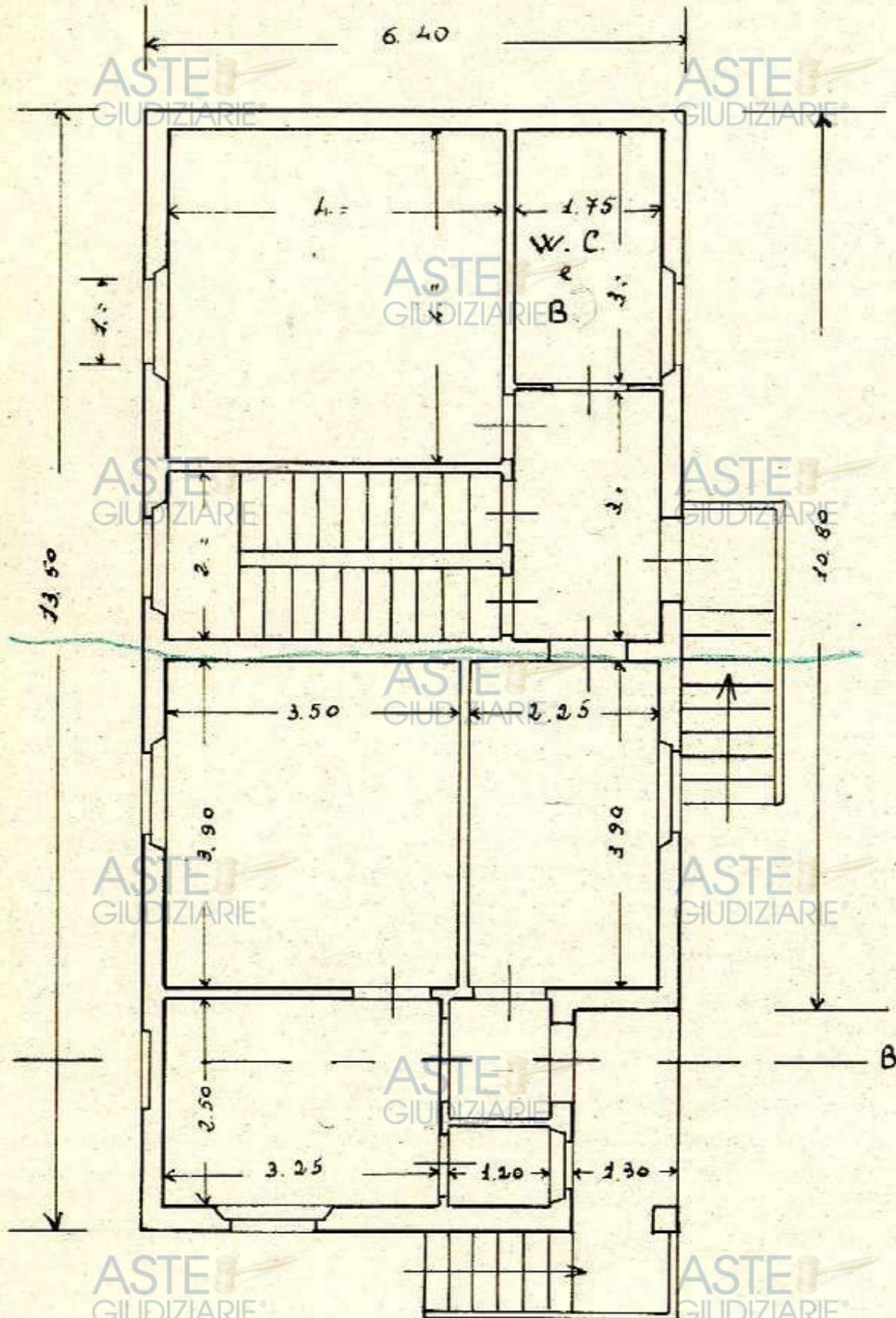
Data

CESARE MASINA

il dichiarante

piano rialzato

1° piano



*Arredo*

Firmato Da: MASINA CESARE Emesso Da: ARUEAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2394f2c1a4c824690c78318d1362de17



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024

L'anno duemilaventicinque, oggi 12 marzo,  
 lo scrivente  esperto nominato  
 dal Tribunale di Piacenza nell'ambito dell'  
 E.I. in epigrafe, si è recato a Fioravola,  
 loc. S. Protaso, s.p. 38, a visionare i beni  
 oggetto della Procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

All'ora convenuta (per le abbrevi) è presente:

ASTE  
GIUDIZIARIE

Mahri Mohammed, il quale chiede che  
 la Relazione peritale sia inviata all'indiriz-  
 zario mahri187@gmail.com.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Dichiaro altresì che non è in possesso  
 delle dichiarazioni impiantistiche, e che  
 nell'immobile rivisto lui, la moglie  
 e la figlia Ghislane.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Si procede poi al rilievo dell'immobile  
 stesso alla presenza continua dell'inte-  
 ressato.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Le operazioni si svolgono regolarmente e  
 si concludono alle ore 11.30.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE