
TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 96/2022

**RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO**

Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	[REDACTED]
Con l'intervento di	[REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Stefano Aldo Tiberti
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 14 agosto 2023

IL TECNICO

INDICE

1	DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI	3
2	RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE.....	5
2.1	Identificazione dell'immobile.....	5
2.2	Titolarietà e provenienza	6
2.3	Descrizione dell'immobile.....	7
2.4	Stato di possesso.....	11
2.5	Situazione edilizia e urbanistica	11
2.6	Analisi e valutazione.....	16
3	SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI.....	22
4	ALLEGATI	25

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare	96/2022
Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	[REDACTED] [REDACTED]
Con l'intervento di	[REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Stefano Aldo Tiberti
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 C.F. MSN CSR 65D01 G535T
Incarico	13/04/2023
Udienza successiva già fissata	20/09/2023

1.2 Dati del pignoramento

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 28/07/2022 - Rep. 1768
Estremi trascrizione	Data: 28/09/2022 Reg. Gen. 14.118 – Reg. Part. 10.443
Identificazione immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Catasto Fabbricati di Fiorenzuola d'Arda Foglio 39 mapp. 1144 sub. 1 e sub. 2 • Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda Foglio 39 mapp. 1144
Soggetti a favore	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 15px;"></div>
Soggetti contro, diritto e quote	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px;"></div>

1.3 Attività svolta

1.3.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	<ul style="list-style-type: none"> • 13/04/2023
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici o altro	<ul style="list-style-type: none"> • 27/06/2023: Servizio di Pubblicità immobiliare
Data del sopralluogo	<ul style="list-style-type: none"> • 30/06/2023 • 11/07/2023
Soggetti presenti al sopralluogo	<ul style="list-style-type: none"> • <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px;"></div>

1.3.2 Svolgimento sopralluoghi

I sopralluoghi si sono tenuti regolarmente alla presenza dell'Esecutata nei giorni convenuti.¹

¹ Vedere Allegato 7 – Verbale di sopralluogo

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE

2.1 Identificazione dell'immobile

2.1.1 Localizzazione

Comune	Fiorenzuola d'Arda (PC)
Indirizzo	Via Mario Casella n. 8

Entità/tipologia

Villa unifamiliare costituita da un alloggio al piano rialzato con accessori e autorimessa al piano seminterrato e con terreno di sedime e pertinenza esclusivi.

2.1.2 Dati catastali

2.1.2.1 Dati unità immobiliari

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

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	39	1144	1	2	A/7	3	15 vani	1.704,31	-
			2	2	C/6	2	69 mq	213,81	-

2.1.2.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

2.1.2.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Gazzola								
---------	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	39	1144	-	Ente Urbano	-	13.10	-	-	-

_____.

2.2.3 Titolarità attuale dell'immobile

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
_____	_____	_____
_____	_____	_____

2.3 Descrizione dell'immobile

2.3.1 Descrizione generale

Oggetto della Procedura è una villa unifamiliare posta a Fiorenzuola d'Arda in via Mario Casella, zona periferica a sud, prevalentemente residenziale.

L'edificio, realizzato nei primi anni '70 del Novecento su un lotto di forma rettangolare, è disposto su due piani (rialzato e seminterrato) e presenta una sagoma abbastanza irregolare organizzata intorno all'ingresso principale rivolto verso la pubblica via. A piano terra si trova l'alloggio mentre nel seminterrato sono collocati locali accessori e il box auto². La superficie scoperta è adibita prevalentemente a giardino o comunque ad area verde; l'ingresso carrabile è collocato sul lato ovest, su via Giacomo Leopardi.

L'alloggio a piano terra è molto ampio (circa 240 metri quadrati) e gli ambienti sono in generale sovradimensionati rispetto allo standard attuale, soprattutto per quanto riguarda soggiorno, cucina e stanza da bagno della camera principale; sono presenti quattro piccoli balconcini (tre dei quali sottostanti un portico d'ingresso sul lato verso strada) oltre ad un terrazzo che contorna tutto il soggiorno.

Il piano seminterrato presenta diverse zone; anzitutto un'ampia autorimessa (almeno tre posti auto, con due accessi), poi una zona di servizio (una cantina, il locale caldaia, ripostigli/sottoscala) e soprattutto un'ampia zona con caratteristiche impiantistiche e di finitura tipicamente residenziali, che è in effetti arredata ed utilizzata come abitazione

² Vedere Allegato 4 – Planimetrie dell'immobile

anche se non presenta requisiti urbanistici ed igienici idonei per l'agibilità e che risulta funzionalmente collegata con il piano superiore tramite una scala interna che dà sul soggiorno.

Il tutto presenta caratteristiche di finitura medio/alte anche se magari un po' datate quantomeno nelle zone di servizio e le condizioni di manutenzione nel complesso sono comunque tuttora decisamente buone. Per quanto non si abbiano ragioni per dubitare della sua efficienza l'impiantistica non è giudicabile: gli impianti sono del tutto tradizionali, con riscaldamento a radiatori in ferro probabilmente coevi alla costruzione e caldaia a gas senza fonti rinnovabili.

Al di là inoltre delle sue ampie dimensioni e dell'articolata dotazione di spazi accessori nel seminterrato si fa anche rilevare che l'alloggio, pur privo di elementi formali di particolare pregio, presenta alcune peculiarità infrequenti tra cui ad esempio un camino decisamente importante nel soggiorno, una stanza da bagno di ampie dimensioni a servizio della camera padronale (organizzata in modo articolato in una sequenza di tre spazi successivi), cucina in muratura e un camino anche nell'interrato.

Il giardino è ampio e piantumato e occupa l'intero fronte su strada perché l'ingresso carrabile è laterale; in generale però le condizioni manutentive esterne non sono all'altezza degli interni (il giardino è un po' trascurato e l'impiantistica degli accessi non funziona).

Si fa rilevare la presenza, sullo spigolo nord est del lotto, di un manufatto edilizio formato da una struttura metallica tubolare con copertura in lastre ondulate (non è stata ovviamente indagata la presenza di amianto) fissata ad una piattaforma in calcestruzzo; il manufatto – di cui non si conosce l'epoca di realizzazione – in base alle risultanze dell'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico non sembra autorizzato e non rispetta la distanza dai confini, per cui salvo diversi esiti a seguito di più approfonditi accertamenti si ritiene che debba essere rimosso³.

³ Vedere anche Punto 2.5.5.

2.3.2 Caratteristiche costruttive

2.3.2.1 Strutture

Strutture verticali	Muratura in laterizio e cemento armato in opera.
Strutture orizzontali	Latero-cemento.
Scale	c.a. in opera.
Copertura	A tetto in latero-cemento.

2.3.2.2 Parti edili

Manto di copertura	Tegole presumibilmente di cemento.
Pareti esterne	Laterizio intonacato.
Pareti interne	Laterizio intonacato, con presenza di estese parti rifinite a stucco.

2.3.2.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	Parquet in gran parte dell'alloggio, con ceramica in cucina e nei bagni. Ceramica al piano seminterrato. Il tutto datato ma tuttora in buone condizioni.
Infissi esterni	Serramenti e persiane in legno. Buona qualità, buone condizioni manutentive.
Infissi interni	Legno tamburato. Buona qualità, buone condizioni manutentive.

2.3.2.4 Impianti

<i>Impianto elettrico</i>	L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è possibile stabilire la perfetta funzionalità dell'impianto, ma alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
<i>Impianto idrosanitario</i>	A piano terra sono presenti una stanza da bagno e un bagno tradizionale oltre alla cucina; nel seminterrato ci sono un locale adibito a bagno e uno adibito a cucina; la qualità degli accessori è buona e alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
<i>Impianto termico</i>	L'impianto è servito da una caldaia a gas a basamento presumibilmente abbastanza recente, posta in apposito locale con accesso esterno; i terminali sono costituiti da radiatori in ferro, di vecchio tipo (termoarredo nei bagni). Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
<i>Altri impianti</i>	Impianto di condizionamento.

2.3.3 **Stato di conservazione**

<i>Strutture</i>	Buono.
<i>Parti edili</i>	Buono.
<i>Finiture</i>	Buono.
<i>Impianti</i>	Discreto.

2.3.4 Riferimenti temporali

Costruzione	1973
Eventuali interventi successivi	1980 - 1989

2.3.5 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'edificio è situato alla periferia sud di Fiorenzuola d'Arda, in una zona caratterizzata dalla prevalenza delle funzioni residenziali con densità medio/basse e con discreta dotazione di spazi pertinenziali.
Qualità del contesto	Buona.
Centri urbani più vicini e distanza	L'immobile dista dal centro città poco più di un chilometro. Il collegamento privilegiato avviene comunque con l'utilizzo di mezzi privati.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	---
Disponibilità parcheggi	Discreta.

2.4 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in uso agli Esecutati.

2.5 Situazione edilizia e urbanistica

2.5.1 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	R.U.E. approvato con DCC n. 7 del 30/03/2011
Zonizzazione	ACR-B – Ambito Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale
Riferimento N.T.A.	Art. 3.2.3

2.5.2 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	Licenza Edilizia n. 162 del 30/12/2072
Titolare	██████████
Opere	Costruzione nuove edificio residenziale unifamiliare

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 24 del 10/03/1980
Titolare	██████████
Opere	Modifiche a fabbricato residenziale

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 106 del 06/09/1989
Titolare	██████████
Opere	Sostituzione tamponamento in legno del locale veranda - soggiorno e sostituzione recinzione

2.5.3 Condoni

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia in sanatoria n. 390 del 29/08/1997 (n.ro registro 0352/00)
Titolare	████████████████████ ██
Opere	Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume (variazione dei prospetti esterni)

2.5.4 Abitabilità/Agibilità

Presso il Comune di Fiorenzuola d'Arda è stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità n. 1191 del 20/06/1980, che peraltro è relativa alla Licenza Edilizia n. 162 del 30/12/1972 e quindi non tiene conto delle modifiche del 1980⁴. Va anche detto che dal contesto della documentazione consultata si evince come l'Autorizzazione stessa sia stata rilasciata previa sottoscrizione, da parte dell'allora proprietario [REDACTED], di un atto d'obbligo per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione nella strada esistente sul lato ovest del lotto (via Giacomo Leopardi), allora mancanti in pendenza di una sentenza del Tribunale Amministrativo. Non si hanno notizie né sull'esito della causa né sull'effettiva realizzazione delle opere stesse ma considerato che la strada in questione risulta regolarmente asfaltata e che vi si affacciano molti edifici, salvo eventuali ulteriori accertamenti e visto anche il molto tempo trascorso la questione potrebbe considerarsi superata.

Si fa rilevare anche che risulterebbe il rilascio dell'ulteriore Abitabilità n. 1695 del 05/03/1998 relativa comunque alle sole opere condonate con la pratica di cui al punto 2.5.3.; il documento tuttavia non è stato reso disponibile.

2.5.5 Conformità edilizia

2.5.5.1 Analisi di conformità

L'edificio è stato originariamente realizzato in base ad una Licenza Edilizia del 1972 e poi ampliato in base ad una successiva Concessione del 1980 e ad una del 1989. Nel 1986 è stato inoltre richiesto il rilascio di una Concessione in sanatoria per una diversa distribuzione delle aperture sui prospetti (Concessione rilasciata nel 1997).

Risulta poi anche una pratica del 1985 relativa all'apertura di un secondo portone per l'autorimessa con modifica della rampa di accesso⁵: l'opera in questione in effetti è stata eseguita (non è noto il periodo), ma dal contesto generale della documentazione esaminata non è certo che la relativa Concessione sia mai stata rilasciata anche perché

⁴ Vedere punto 2.5.5

⁵ Pratica Posizione n. 179 del 1985

erano state richieste integrazioni non presenti nel fascicolo.

Complessivamente comunque, nelle sue linee generali l'edificio risulta sostanzialmente corrispondente in termini volumetrici agli atti disponibili; va rilevato però quantomeno che:

1. nei passaggi tra il titolo edilizio originario e quelli successivi sembrerebbero date per acquisite alcune varianti non specificamente evidenziate come tali;
2. nelle pratiche sussistono alcune incoerenze tra planimetrie e prospetti, e comunque questi ultimi restituiscono una situazione non completamente corrispondente allo stato di fatto;
3. sussistono alcune difformità interne o minori;
4. la sagoma del seminterrato non è perfettamente coerente con i disegni (uno dei sottoscala è più ampio);
5. come già accennato, anche alla luce dei dubbi circa l'effettivo rilascio del titolo edilizio richiesto nel 1985 non è certo che l'attuale configurazione dell'accesso all'autorimessa sia legittima e conforme;
6. una buona parte del piano seminterrato presenta caratteristiche spiccatamente abitative - finiture, impianto di riscaldamento⁶ – pur non essendo mai stata inclusa come superficie utile/volume nei conteggi urbanistici e pur non avendone i requisiti igienici;
7. sullo spigolo nord est del lotto è presente un manufatto - che tra l'altro non rispetta la distanza dai confini - con struttura metallica tubolare e copertura in lastre ondulate fissato ad una piattaforma in calcestruzzo, relativamente al quale non è stato reperito alcun titolo edilizio⁷.

2.5.5.2 Adeguamenti

- Punti 1 – 2 - 3 – 4 - 5

Benché le difformità riscontrate non mettano complessivamente in dubbio la legittimità dell'edificio quantomeno in termini di superfici e di volumi, sembra di dover segnalare la

⁶ Vedere Allegato 5 – Fotografie dell'immobile

⁷ Vedere Allegato 5 – Fotografie dell'immobile e Allegato 4 – Planimetrie dell'immobile

necessità di presentare una pratica in sanatoria (c.d. "Accertamento di Conformità") ex art. 17 L.R. 23/2004 per allineare lo stato di fatto. Tale accertamento dovrebbe anche per quanto occorrer possa regolarizzare pienamente l'accesso all'autorimessa (punto 5.), in relazione al quale tuttavia si consigliano più puntuali accertamenti.

- Punto 6

La difformità non è sanabile. Per regolarizzare la situazione occorrerebbe quantomeno rimuovere l'impianto di riscaldamento.

- Punto 7

Il manufatto è posto ad una distanza dai confini inferiore al minimo consentito dalle Norme per cui la sua regolarizzazione dipenderebbe, oltre che da una eventuale sanatoria edilizia, anche da un accordo con il confinante debitamente registrato e trascritto; tutto sommato se ne ritiene pertanto più opportuna la rimozione.

2.5.5.3 Costi di adeguamento

- Sanatoria edilizia

La pratica di regolarizzazione potrà avere un costo complessivo stimabile in **circa 5.000 Euro**.

- Agibilità

Come già detto l'agibilità dell'edificio è riferita alla Licenza del 1972 e quindi non tiene conto dell'ampliamento del 1980.

Va detto peraltro che a valle della pratica di regolarizzazione di cui sopra potrà essere effettuata una Segnalazione Certificata di Agibilità aggiornata, corredandola ovviamente della necessaria documentazione tecnica qualificata (i.e. collaudi, Dichiarazioni di Conformità o di Rispondenza impiantistiche, Attestato di Prestazione Energetica, accatastamento, asseverazioni tecniche, etc.): per tale incombenza è presumibile un onere complessivo di **circa 3.500 Euro**, con esclusione di tutte le verifiche e gli adeguamenti eventualmente necessari per regolarizzare/adeguare le non

conformità/imperfezioni che dovessero emergere in fase di analisi, evidentemente al momento non definibili.

- Ripristini

La rimozione del manufatto esterno potrà comportare un onere complessivamente stimabile in **circa 3.000 Euro**.

La regolarizzazione della "parte abitativa" del piano seminterrato invece non viene valutata: una rimozione dell'impianto di riscaldamento che possa concretamente essere considerata irreversibile è praticamente irrealistica, mentre la semplice disattivazione dell'impianto stesso è viceversa banale (basterà asportare i termosifoni).

Della circostanza in questione si terrà conto in sede valutativa.

2.5.6 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.

2.5.7 Dichiarazioni di Conformità degli impianti

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono disponibili.

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, 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, 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.

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, situazione edilizia/urbanistica, etc.: in particolare, nello specifico oggetto della valutazione è una villa unifamiliare su un lotto d'angolo, sita in un contesto periferico ma di buona qualità e comunque non troppo decentrato, caratterizzata da ampi spazi, non priva di particolarità e tuttora in condizioni manutentive generalmente più che discrete.

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; c) alla natura esecutiva del trasferimento. Si ritiene che 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 Criteri 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 i balconi e per il portico fino a 10 mq (15% per l'eccedenza)
- 60% per i locali accessori nel seminterrato;
- 25% per i locali ad uso cantina e per i locali tecnici;

- 40% per il box auto.

La consistenza dell'area esterna non viene computata; si terrà conto del suo valore nella determinazione del prezzo unitario attribuito all'alloggio, di cui costituisce pertinenza.

2.6.6.2 Calcoli consistenze alloggio e accessori

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
T	alloggio	240	100%	240
T	balconi e portico fino a 10 mq	34	30%	10
T	eccedenze balconi e portico	65	15%	10
S1	locali accessori	125	60%	75
S1	locale tecnico e cantine	38	25%	10
S1	box auto	71	40%	28
TOTALI				373

2.6.7 **Analisi del mercato**

2.6.7.1 Analisi complessiva

A livello generale, in questa fase storica perdura il quadro di oggettiva incertezza macroeconomica dovuta per la verità solo in parte agli effetti destabilizzanti della guerra in Ucraina.

Dopo che l'Italia aveva registrato per quasi un anno e mezzo un andamento più che positivo sia del tasso di crescita sia dell'occupazione, già da qualche mese prevale dunque l'incertezza e tra l'altro sul clima di fiducia delle famiglie si fanno sentire gli effetti dell'abbassamento del potere d'acquisto, visto che anche nel periodo migliore in termini reali i salari sono via via diventati sempre più bassi a causa di un aumento dell'inflazione come non si vedeva da diversi decenni, inflazione che le autorità internazionali stanno ora cercando di controllare con significativi aumenti nei tassi ma con esiti al momento non risolutivi e talvolta anzi destabilizzanti anche per lo stesso settore bancario.

In questo quadro generale il mercato immobiliare sta attraversando una fase di prevedibile contrazione dei volumi di compravendita dopo che nel 2022 si era chiuso

positivamente il ciclo di ripresa post-pandemica, contrazione causata principalmente da una minore capacità reddituale/finanziaria lato domanda male assecondata dall'aumento dei tassi sui mutui e in generale dall'atteggiamento delle banche che si è fatto sempre più cauto; per questa ragione andrà verificata a lungo termine anche la sostenibilità dell'attuale livello dei prezzi.

A livello tendenziale, per il comparto residenziale sembra che il ritorno alla normalità abbia riportato ai livelli pre-covid la centralità dei comuni capoluogo anche se non sempre l'offerta si rivela adeguata alla domanda che è sempre più caratterizzata dalla ricerca di tipologie qualitativamente migliori con buona efficienza energetica, adeguate dotazioni accessorie, spazi verdi e di servizio, vicinanza ai servizi e al centro. Anche in quest'ottica va visto quindi il calo dei valori a livello locale (Fiorenzuola d'Arda) che rispetto a un anno fa hanno fatto registrare un decremento medio di più del 3%.

2.6.7.2 Valori Fonti istituzionali⁸

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Abitazioni civili (stato conservativo normale)	800	1.200	32	48
Box	650	900	32	44
Ville e villini (stato conservativo normale)	1.000	1.400	40	56

2.6.7.3 Valori di mercato

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Case e ville	900	1.200	n.a.	n.a.

2.6.7.4 Commerciabilità del bene – grado e tempi

Oggetto della presente è una villa indipendente dotata di ampi spazi interni ed esterni, certamente datata ma tuttora in condizioni più che discrete. I potenziali acquirenti

⁸ Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare

andrebbero dunque ricercati soprattutto tra soggetti o famiglie alla ricerca di un immobile con buone potenzialità immediate e in prospettiva da adibire a prima abitazione.

Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero essere di 6/12 mesi.

2.6.8 Valori unitari adottati

Per la valutazione dell'alloggio, 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 poter assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 1.150 al metro quadrato.

2.6.9 Giudizio di valore

2.6.9.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Alloggio	1150	373	428.950,00
		TOTALI	428.950,00
		arrotondamento	50,00
		TOTALE ARROTONDATO	429.000,00

2.6.9.2 Deprezzamento

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

Euro 429.000,00 x 0.90% = 386.100,00

E cioè:

Euro 386.000,00 (trecentoottantaseimila/00)

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	Via Mario Casella n. 8

3.2.2 Entità/tipologia

Villa unifamiliare costituita da un alloggio al piano rialzato con accessori e autorimessa al piano seminterrato e con terreno di sedime e pertinenza esclusivi.

3.2.3 Dati catastali

3.2.3.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Fiorenzuola d'Arda								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	39	1144	1	2	A/7	3	15 vani	1.704,31	-
			2	2	C/6	2	69 mq	213,81	-

3.2.3.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote

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
	39	1144	-	Ente Urbano	-	13.10	-	-	-

3.2.4 **Confini**

Dell'intero compendio: da nord in senso orario mapp. 1145, mapp. 1410, mapp. 1383, via Mario Casella, mapp. 1153, salvo altri e come in fatto.

3.3 **Elementi in evidenza**⁹

1. Per allineare la situazione catastale allo stato di fatto è necessario produrre una variazione inerente ambedue le unità immobiliari.

Il costo per tale incombenza può ragionevolmente stimarsi in **circa 1.000 Euro**.

2. Dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto non è del tutto allineato ai titoli edilizi visionati:

- sussistono alcune incoerenze negli elaborati agli atti e difformità non sostanziali che rendono comunque necessaria – anche dopo più approfonditi accertamenti presso l'Ufficio Tecnico – una pratica in sanatoria il cui costo può ragionevolmente stimarsi in **circa 5.000 Euro**;
- l'agibilità dell'edificio non tiene conto di un ampliamento eseguito successivamente alla sua realizzazione: a valle della pratica di sanatoria/regolarizzazione potrà essere effettuata una Segnalazione Certificata di Agibilità aggiornata corredata se del caso della necessaria documentazione tecnica qualificata.

Per tale incombenza è presumibile un onere complessivo di **circa 3.500 Euro** (con esclusione di tutte le verifiche e gli adeguamenti eventualmente necessari per

⁹ Per una puntuale disamina delle diverse situazioni si rimanda espressamente ai corrispondenti punti del Rapporto descrittivo

regolarizzare/adeguare le non conformità/imperfezioni che dovessero emergere in fase di analisi, evidentemente al momento non definibili).

- una buona parte del piano seminterrato presenta caratteristiche spiccatamente abitative - finiture, impianto di riscaldamento – pur non essendo mai stata inclusa come superficie utile/volume nei conteggi urbanistici e pur non avendone i requisiti igienici: la difformità non è sanabile.

Per regolarizzare la situazione occorrerebbe quantomeno rimuovere irreversibilmente l'impianto di riscaldamento, mentre la sola rimozione dei termosifoni è operazione poco costosa. Della circostanza si è tenuto conto in sede valutativa.

- sul lotto è presente un piccolo manufatto con struttura metallica che non rispetta la distanza dai confini e relativamente al quale non è stato reperito alcun titolo edilizio.

La sua rimozione potrà comportare un onere complessivamente stimabile in **circa 3.000 Euro**.

3.4 Giudizio di valore

Euro 386.000,00 (trecentoottantaseimila/00)

4 ALLEGATI

4.1 Elenco allegati

1. Localizzazione – Ortofoto
2. Visure catastali (n.ro 13 pagine):
 1. Estratto di mappa
 2. Visura storica Ente Urbano
 3. N. ro 2 visure Catasto Fabbricati
 4. N.ro 2 planimetrie catastali
3. Ispezioni per ricostruzione titolarità (nr. 2 pagine)
 1. nota di trascrizione nn. 13.711/9.468 del 20/09/2004
4. Planimetrie dell'immobile (n.ro 3 pagine)
5. Fotografie dell'immobile (n.ro 14 pagine)
6. Estratto e legenda R.U.E.
7. Verbale di sopralluogo (n.ro 2 pagine)



Astalegate.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

N=-44000

E=31600

21-Giu-2023 16:21:1
Protocollo pratica T287958/2023
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (PC) FIORENZUOLA D'ARDA
Foglio: 39

1 Particella: 1144

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA
	Foglio: 39 Particella: 1144

Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	39	1144		-	ENTE URBANO	13 10				Variazione del 15/02/1979 in atti dal 31/01/1983 (n. 379)
Notifica						Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 39 - Particella 1144/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	39	1144		-	SEMIN IRRIG 1	13 10	A3;C41	L. 25.938	L. 28.820	Impianto meccanografico del 01/10/1975
Notifica						Partita		2091		

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Situazione degli intestati dal 01/07/1980

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA
	Foglio: 39 Particella: 1144 Sub.: 1

INTESTATI

1			
1			

Unità immobiliare dal 29/01/2018

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		39	1144	1	2		A/7	3	15 vani	Totale: 381 m² Totale: escluse aree scoperte**: 366 m²	Euro 1.704,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2018 Pratica n. PC0013703 in atti dal 29/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9702.1/2018)
Indirizzo		VIA MARIO CASELLA Piano S1 - T										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 39 - Particella 1144

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		39	1144	1	2		A/7	3	15 vani	Totale: 381 m² Totale: escluse aree scoperte**: 366 m²	Euro 1.704,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Indirizzo	VIA CASELLA MARIO Piano S1 - T				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2011

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		39	1144	1	2		A/7	3	15 vani		Euro 1.704,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 Pratica n. PC0025551 in atti dal 08/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8765.1/2011)
Indirizzo		VIA CASELLA MARIO Piano S1 - T						Partita		Mod.58	-	
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		39	1144	1	2		A/7	3	15 vani		L. 3.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MARIO CASELLA Piano S1 - T						Partita	2571	Mod.58	-	
Notifica								Partita	2571	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		39	1144	1	2		A/7	3	15 vani		Euro 2,00 L. 3.870	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MARIO CASELLA Piano S1 - T						Partita	2571	Mod.58	-	
Notifica								Partita	2571	Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

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

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] 4			

Situazione degli intestati dal 10/12/2002

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Dati della richiesta	Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (Codice:D611)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA
	Foglio: 39 Particella: 1144 Sub.: 2

INTESTATI

1			
1			

Unità immobiliare dal 29/01/2018

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		39	1144	2	2		C/6	2	69 m²	Totale: 69 m²	Euro 213,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2018 Pratica n. PC0013704 in atti dal 29/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9703.1/2018)
Indirizzo		VIA MARIO CASELLA Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D611 - Foglio 39 - Particella 1144

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		39	1144	2	2		C/6	2	69 m²	Totale: 69 m²	Euro 213,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CASELLA MARIO Piano S1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2011

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		39	1144	2	2		C/6	2	69 m²		Euro 213,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 Pratica n. PC0025554 in atti dal 08/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8768.1/2011)

Indirizzo VIA CASELLA MARIO Piano S1

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		39	1144	2	2		C/6	2	69 m²		L. 414.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA MARIO CASELLA Piano S1

Notifica		Partita	2571	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		39	1144	2	2		C/6	2	69 m²		Euro 0,21 L. 414	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA MARIO CASELLA Piano S1

Notifica		Partita	2571	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

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

MOD. LARIO
F. - Cat. S. T. - 315



1569
MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

197

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

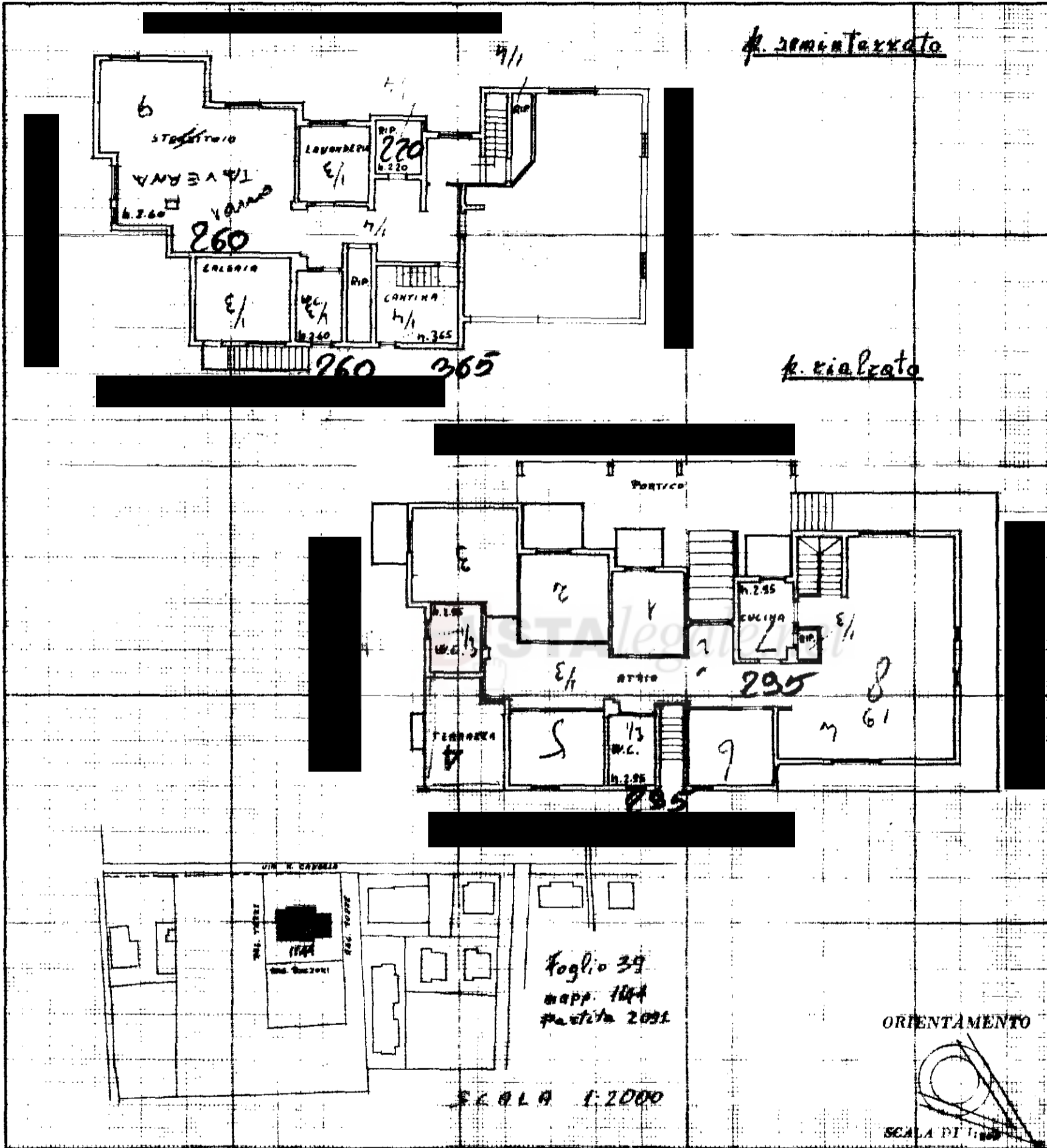
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIorenzuola d'Arda Via MARIO CASELLA

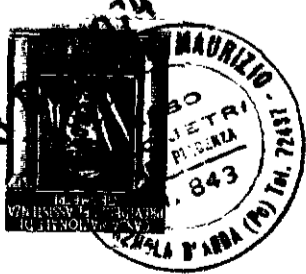
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

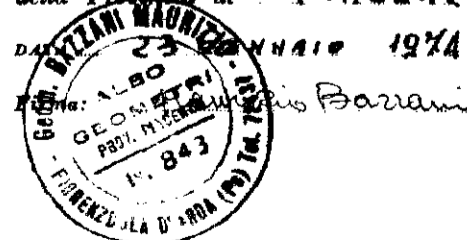


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-2-74
PROT. N° 63



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BAZZANI MAURIZIO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PIACENZA
DAL 23 GENNAIO 1974



(2)

1568

MODULARIO
7 Cat. S T 315

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

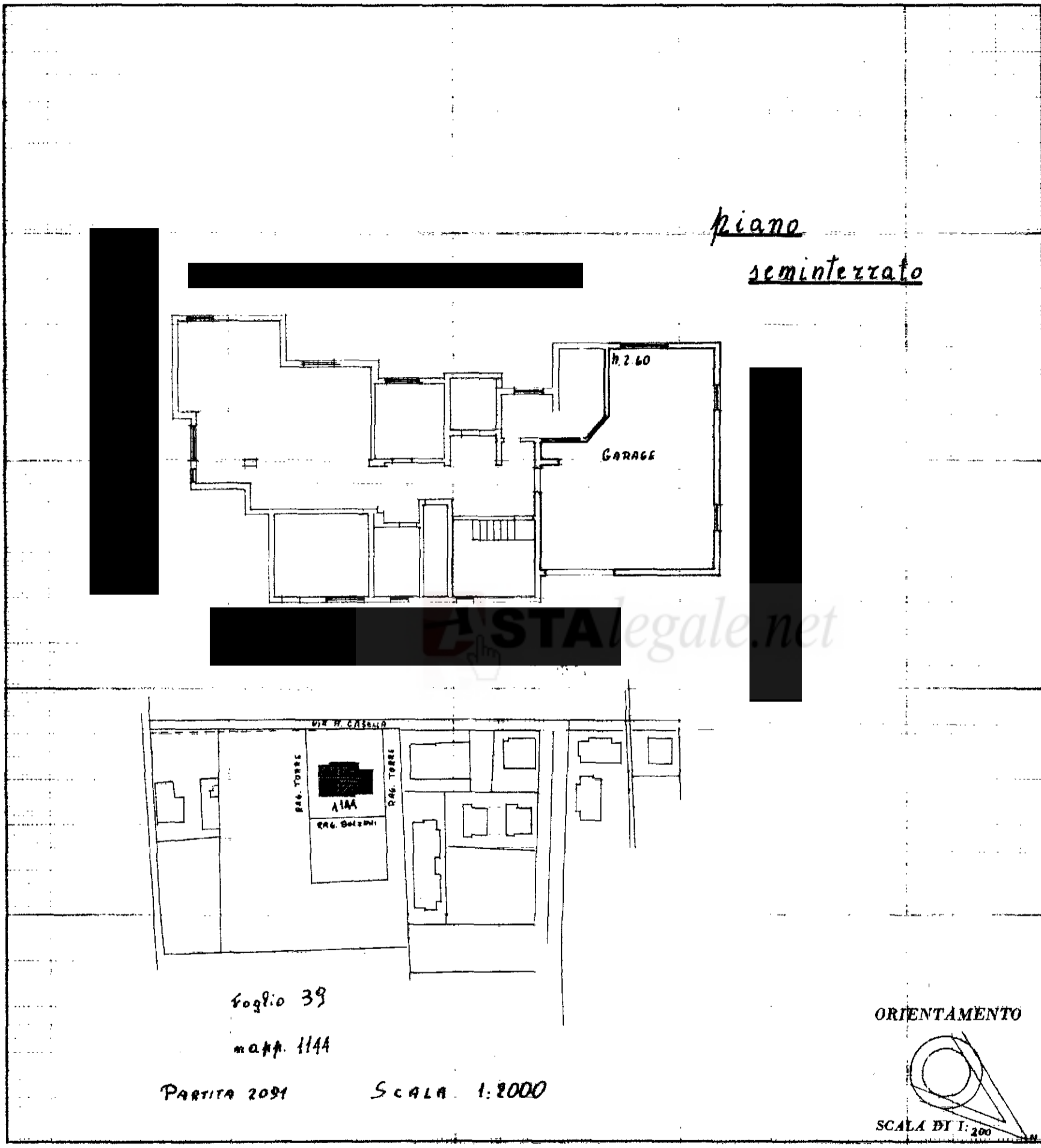
198

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIORENZUOLA D'ARDA Via MARIA CASSELLA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

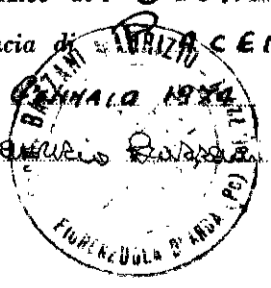


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12.2.74
PROT. N° 64



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BAZZANI MAURIZIO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PIACENZA
DATA 23 GENNAIO 1974
Firma: Maurizio Bazzani



Ispezione telematica

n. T1 293580 del 21/06/2023

Inizio ispezione 21/06/2023 16:29:43

Richiedente MSNCSR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13711

Registro particolare n. 9468

Presentazione n. 9 del 20/09/2004

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/09/2004

Notaio ROCCA GIUSEPPE

Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC)

Numero di repertorio 47164/17868

Codice fiscale RCC GPP 49H28 D611 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D611 - FIOREZZUOLA D'ARDA (PC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 39 Particella 1144 Subalterno 1

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani

Indirizzo VIA CASELLA N. civico -

Piano T-S.

Immobile n. 2

Comune D611 - FIOREZZUOLA D'ARDA (PC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 39 Particella 1144 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 69 metri quadri

Indirizzo VIA CASELLA N. civico -

Ispezione telematica

n. T1 293580 del 21/06/2023

Inizio ispezione 21/06/2023 16:29:43

Richiedente MSNCSR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13711

Registro particolare n. 9468

Presentazione n. 9 del 20/09/2004

Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Coanome

Nome

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PLANIMETRIA
Scala 1:200

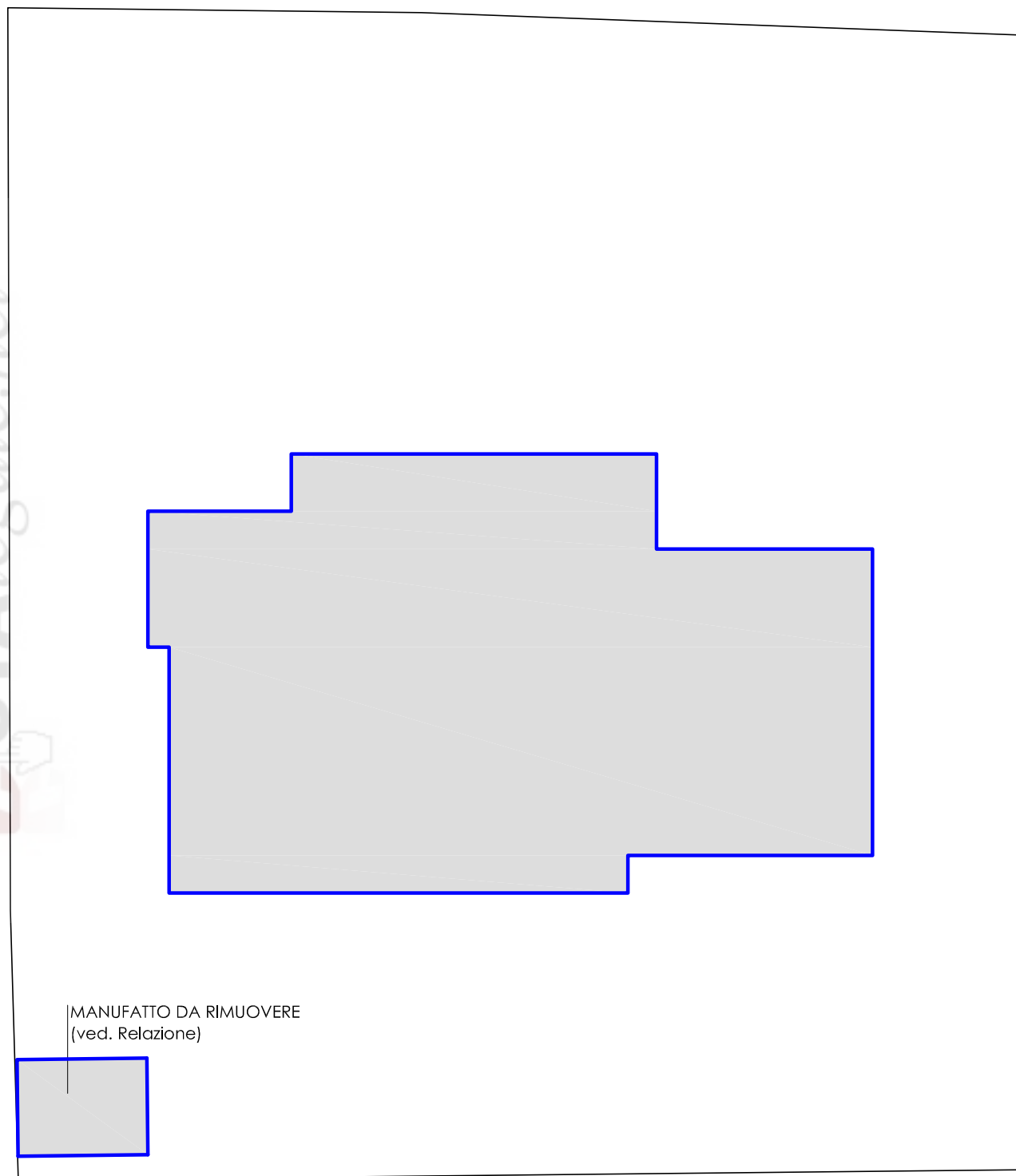
VIA MARIO CASELLA



STRALCIO CATASTALE



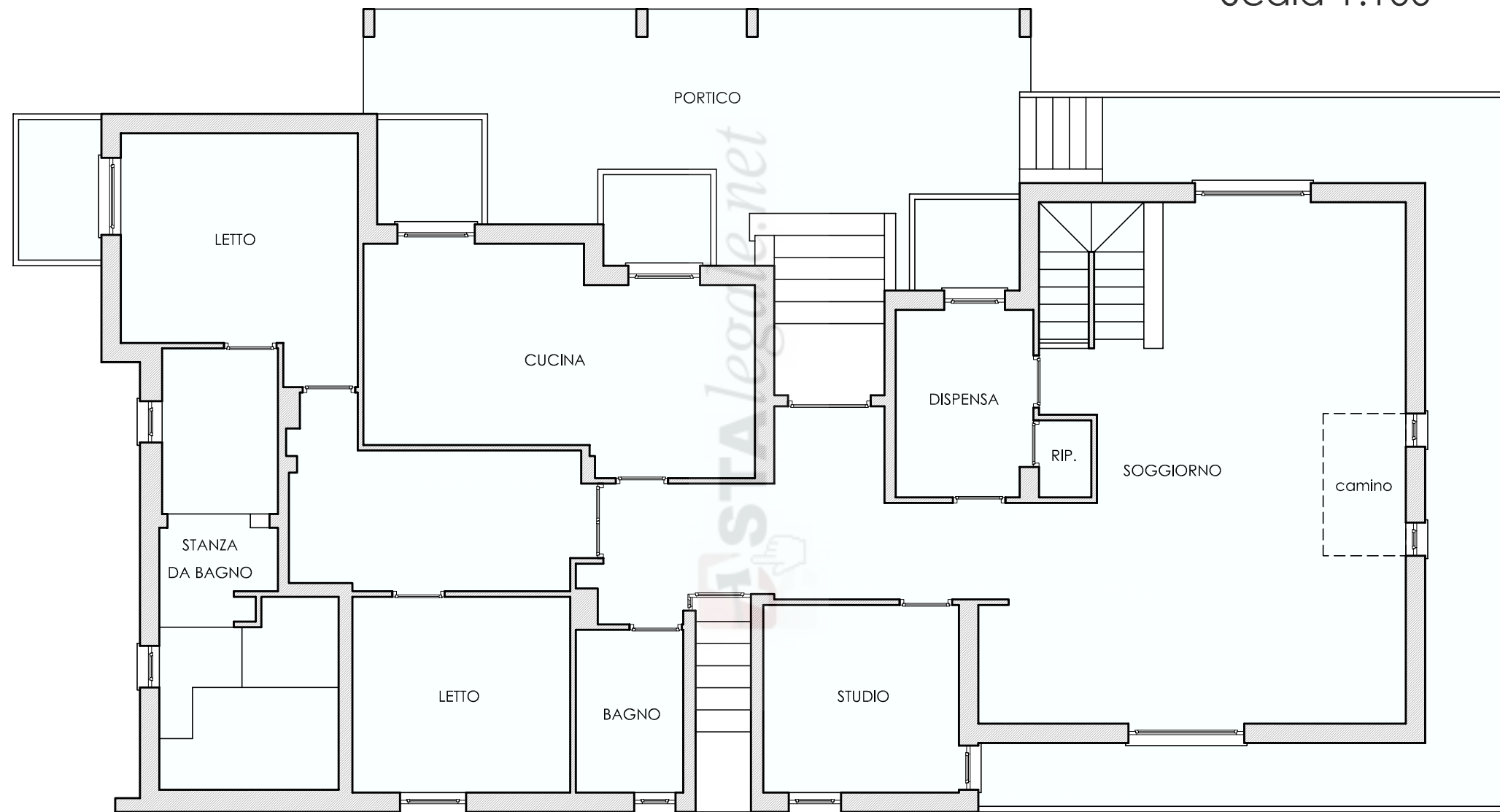
Astalegale.net



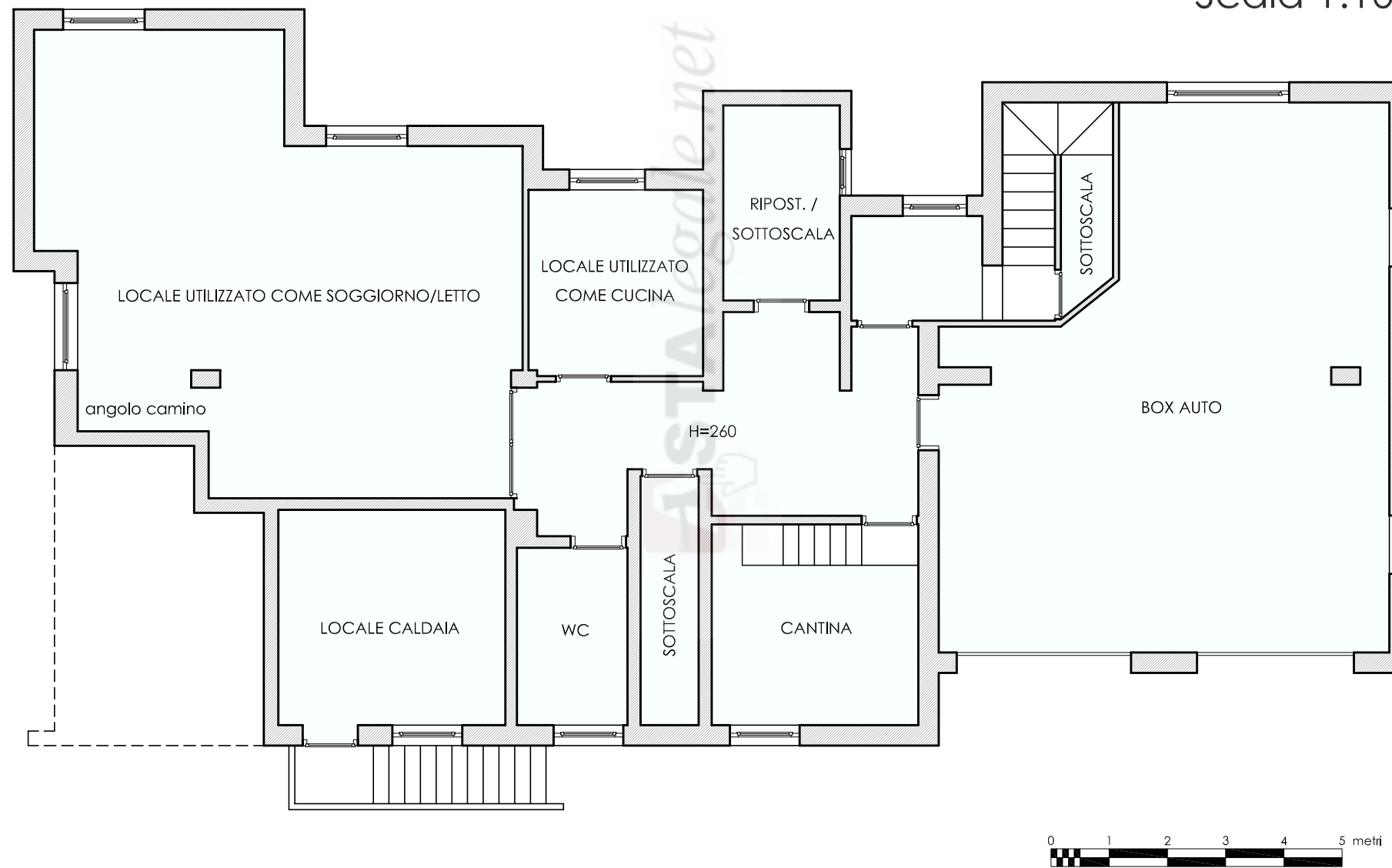
VIA GIACOMO LEOPARDI



PIANO TERRA
Scala 1:100

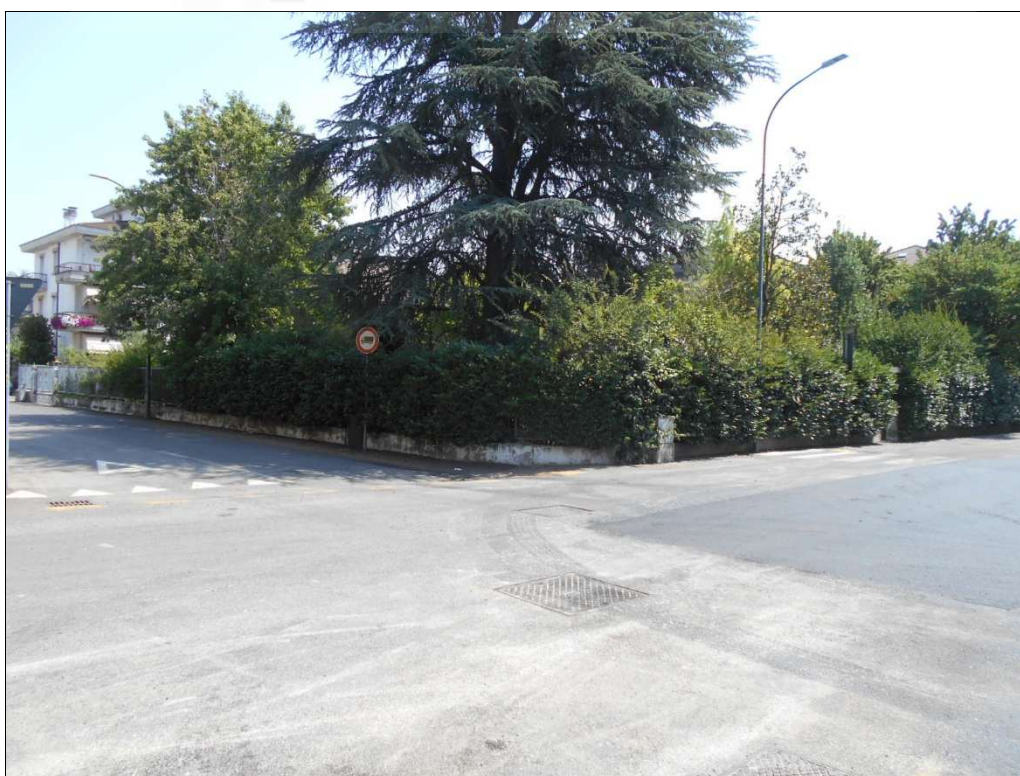


PIANO SEMINTERRATO
Scala 1:100





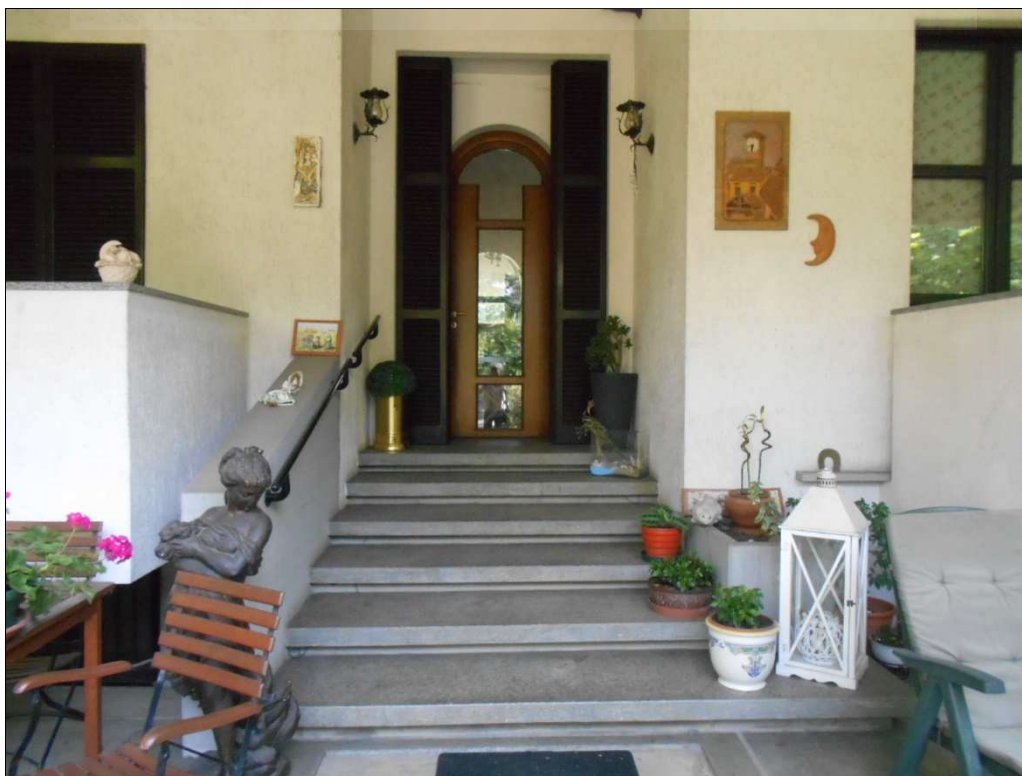
1 Ingresso pedonale dalla strada



2 Scorcio lotto dalla strada (sud ovest)



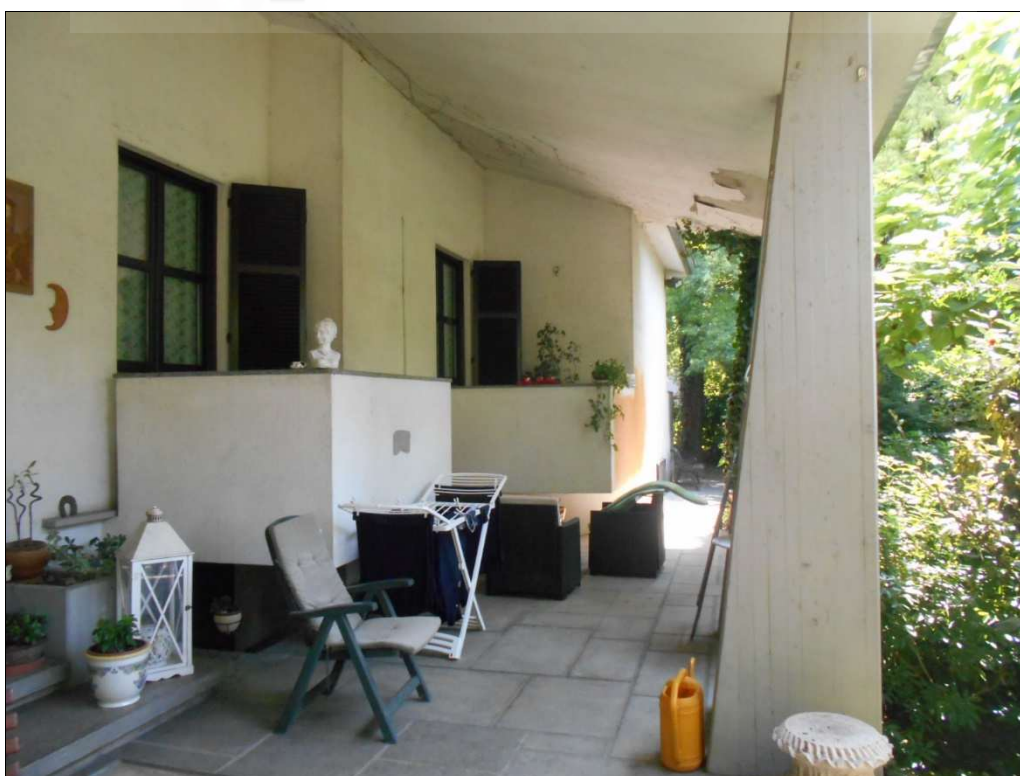
3 Scorcio lotto dalla strada (nord ovest)



4 Vista ingresso abitazione



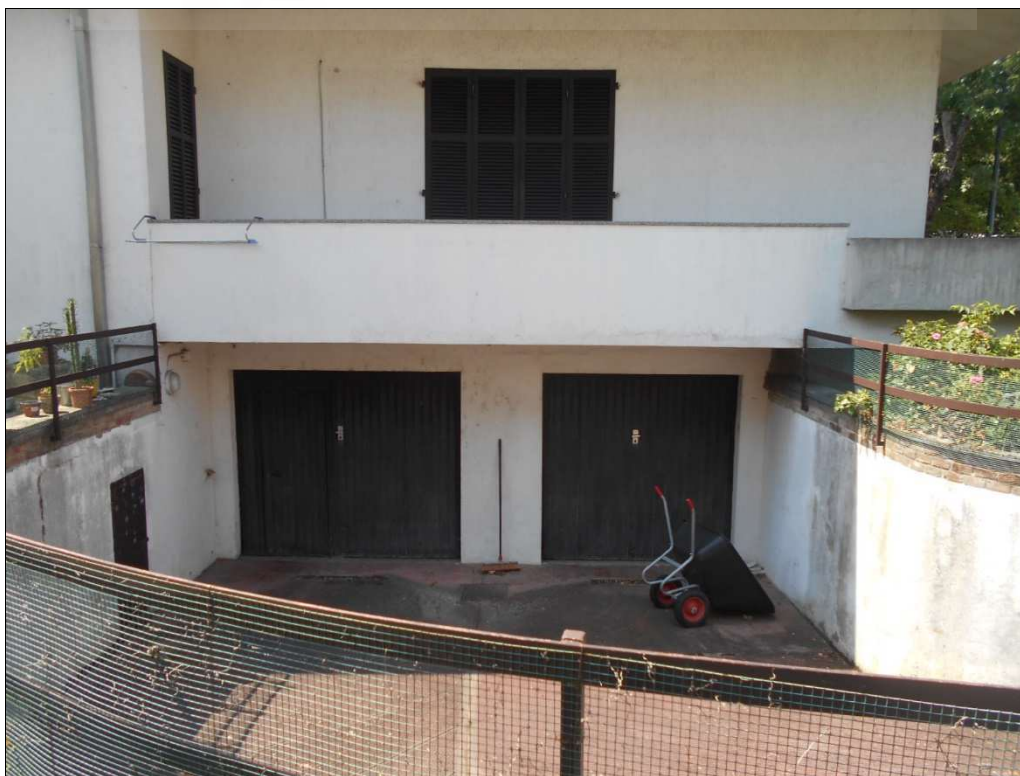
5 Scorcio edificio (sud ovest)



6 Scorcio portico di ingresso



7 Scorcio rampa carrabile (nord ovest)



8 Ingresso box



9 Scorcio giardino anteriore



10 Scorcio giardino anteriore



11 Scorcio giardino posteriore



12 Manufatto spigolo nord est del lotto



13 Piano terra - Scorcio soggiorno



14 Piano terra - Scorcio soggiorno



15 Piano terra - Scorcio soggiorno



16 Piano terra - Scorcio cucina



17 Piano terra - Scorcio cucina



18 Piano terra – Dettaglio stanza da bagno principale



19 Piano terra – Dettaglio stanza da bagno principale



20 Piano terra – Scorcio bagno



21 Piano seminterrato – Scorcio disimpegno centrale



22 Piano seminterrato – Scorcio ambiente utilizzato a fini abitativi



23 Piano seminterrato – Scorcio ambiente utilizzato a fini abitativi



24 Piano seminterrato – Scorcio ambiente utilizzato come cucina



25 Piano seminterrato – Scorcio bagno



26 Piano seminterrato – Scorcio autorimessa



27 Piano seminterrato – Scorcio autorimessa





28 Piano seminterrato – Locale caldaia

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
ACR-H	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.8		ATTIVITÀ EXTRA AGRICOLE ESISTENTI IN AMBITO RURALE ART. 3.4.10
ACR-I	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.9		ESTESE PERTINENZE DELLE ATTIVITÀ EXTRA AGRICOLE ESISTENTI IN AMBITO RURALE ART. 3.4.11

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2022

Oggi, trenta giugno duemilaventitre, alle ore 11.00 lo scrivente Arch. Cesare Masina, in qualità di Esperto nominato dal Tribunale di Piacenza nell'ambito della Procedura in epigrafe, si è recato a Fioranzuola d'Arda, via Casella n. 8, per visionare e rilevare l'immobile rigorato.

~~È~~ È presente al sopralluogo la sig.ra [REDACTED] la quale dichiara che:

- non è in possesso del Libretto di Baldac;
- dovrebbe avere le dichiarazioni di conformità impiantistiche che si impegna a ricercare e a consegnare allo scrivente.

Alla presenza continua della Proprietaria si dà corso al rilievo dell'immobile, che peraltro non viene completato in quanto alle 12.30 le operazioni vengono sospese e saranno riprese previo nuovo appuntamento.

La sig.ra [REDACTED] dichiara dunque fin d'ora che le Relazioni Peritali le potrà essere inviate per @mail all'indirizzo

[REDACTED]
Verbale chiuso alle ore 12,30 e sottoscritto

[REDACTED]
Oggi, undici luglio decemilaventicinque,
alle ore 10.30 sono riprese le operazioni
di rilievo interno ed esterno dell'
immobile (alla presenza continua della
Proprietaria) che si concludono alle
ore 12.

[REDACTED]
[Signature]

[REDACTED]
ASTAlegale.net