

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n° 67/2019

G.E. Dott. ANTONINO FAZIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

CRIO SPVII S.r.l.

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

NOMINATO DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE

IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMMERCIO DEI BENI IMMOBILI
POSTI NEL COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE (PC), [REDACTED]

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. A. Fazio, nominava il sottoscritto Arch. Francesca Bersani nata a Piacenza il 26/10/1965, con studio in Via Mazzini, 67 PIACENZA, esperto nell'esecuzione immobiliare incaricato in data 01/05/2020, e successivamente la sottoscritta prestava il giuramento di rito con l'assunzione del quesito in calce.

• **La sottoscritta**

- visionati in data 28/07/2020 i beni oggetto di pignoramento posto in Borgonovo Val Tidone, 29011(PC) [REDACTED]
- esperite le visure catastali,
- svolte indagini presso la Conservatoria dei PP.RR. II. di Piacenza,
- svolte indagini presso il comune di Borgonovo Val Tidone,

espone alla Sig. G.E. Dott. A. Fazio le proprie conclusioni con la seguente RELAZIONE.

Piacenza, 20 Settembre 2020



Art. 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE (allegato 6)

Trattasi di un'immobile utilizzato da un'azienda di agriturismo come segue:

- fabbricato da cielo a terra adibito a civile abitazione relativa ad attività di agriturismo censito al N.C.E.U. del comune di Borgonovo Val Tidone (PC) Loc. [REDACTED], come segue:

- Al Catasto dei Fabbricati Fg. [REDACTED], Particella n. [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con le seguenti classificazioni:

- [REDACTED] piano T-1, zona censuaria unica, cat. F03, in corso di costruzione;
- [REDACTED] piano T-2, zona censuaria unica, categoria D/10, rendita catastale euro 1.002,00;
- [REDACTED] piano T-1, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 3, superficie catastale totale mq.76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, rendita catastale euro 193,67;

Con precisazione che i mappali:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

sono beni comuni non censibili a tutto il fabbricato.

L'area coperta e scoperta pertinenziale è censita al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone, al foglio [REDACTED], mappale [REDACTED] - ente urbano di are 11.54.

- Al Catasto Terreni Fg. [REDACTED] le seguenti Particelle:

- [REDACTED] seminativo di are 27.00, reddito dominicale euro 8,37 ed agrario euro 15,34;
- [REDACTED] seminativo di are 29.60, reddito dominicale euro 9,17 ed agrario euro 15,34;
- [REDACTED] vigneto di are 38.96, reddito dominicale euro 50,30 ed agrario euro 24,15; tale derivato da tabella di variazione n.101167 del 5 giugno 2009;
- [REDACTED] seminativo di are 59.40, reddito dominicale euro 18,41 ed agrario euro 33,75.
- [REDACTED] vigneto di are 18.70, reddito dominicale euro 24,14 ed agrario euro 11,59;
- [REDACTED] vigneto di are 58.92, reddito dominicale euro 76,07 ed agrario euro 36,52;
- [REDACTED] seminativo di are 17.38, reddito dominicale euro 5,39 ed agrario euro 9,87;
- [REDACTED] vigneto di are 13.20, reddito dominicale euro 17,04 ed agrario euro 8,18;
- [REDACTED] vigneto di are 7.40, reddito dominicale euro 9,55 ed agrario euro 4,59;
- [REDACTED] seminativo di are 3.80, reddito dominicale euro 1,18 ed agrario euro 2,16;
- [REDACTED] vigneto di are 7.40, reddito dominicale euro 9,55 ed agrario euro 4,59;



- vigneto di are 73.70, reddito dominicale euro 95,16 ed agrario euro 45,68;
- vigneto di ha 1.76.40, reddito dominicale euro 227,76 ed agrario euro 109,32.

CONFINI: per quanto riguarda i confini si confermano quelli della relazione notarile preliminare.

CORRISPONDENZA: per quanto riguarda la rispondenza catastale del fabbricato si allegano le visure planimetriche e il relativo elaborato planimetrico mentre per i lotti di terreno agricolo si allega l'estratto di mappa.

Di seguito approfondiamo la corrispondenza del fabbricato alle planimetrie catastali.

Art. 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è composto da un edificio a corpo unico su un lotto a forma irregolare con annessi lotti di terreni agricoli.

Il tutto facente parte di beni strumentali a servizio di una attività agrituristica denominata "S [REDACTED]" e di una unità immobiliare residenziale.

FABBRICATO DA CIELO A TERRA

Il fabbricato si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo con una piccola zona interrata.

L'immobile presenta al piano terra un ampio ingresso/soggiorno/sala da pranzo accessoriatato da un ampio portico libero su tre lati e servito da un antibagno e due W.C.

Questa ampia zona accoglie anche il vano scala a giorno e il vano ascensore, un altro W.C. per disabili e un disimpegno che li disimpegna tutti e da accesso ad un locale dispensa con zona lavastoviglie e ad un filtro che immette direttamente alla cucina molto attrezzata.

La cucina gode di un ampio portico, libero anch'esso su tre lati e adiacente ad un locale tecnico adibito a centrale termica con accesso dall'esterno. Vicino al portico della cucina si trova una scala esterna coperta che accede alla zona del piano interrato in cui non è stato possibile accedere ma di cui abbiamo avuto notizie direttamente dal direttore lavori.

Quest'ultimo ci ha descritto i locali che sono stati realizzati come da progetto, cioè: una lavanderia /deposito privato, una zona di disimpegno che accede a due w.c. con lavabi, uno spogliatoio per i dipendenti, un altro locale privato e una cantina.

Sempre al piano terra troviamo una camera servita da antibagno e bagno con accesso indipendente dall'esterno e una seconda stanza sempre con accesso indipendente dall'esterno che non abbiamo potuto visionare.

Salendo al piano primo dal vano scala con ascensore troviamo un ampio terrazzo in parte coperto ed in parte scoperto. L'unica zona abitabile risulta essere una camera da letto con bagno esclusivo che presenta l'accesso dalla terrazza coperta che a sua volta a accesso diretto al vano scala comune. Sempre al primo piano il vano scala comune disimpegna una zona non finita al rustico che comprende tre locali e quattro piccoli vani, due con finestre e due senza, che potrebbero diventare dei locali di servizio come bagni e guardaroba.

Infine passando al secondo ed ultimo piano troviamo un disimpegno che apre a due camere da letto mansardate servite da bagni esclusivi con locali guardaroba ed una delle due presenta anche un soppalco per una ulteriore zona letto. L'immobile tutto intorno presenta zone a giardino e aree verdi variamente piantumate.

Il tutto è parzialmente recintato da un ingresso con cancello in ferro battuto supportato da pilastri in mattoni pieni a vista e cancellata nella zona dell'ingresso. Questo immobile è stato utilizzato per eventi, cerimonie e ne sono testimonianza le tracce sui siti dedicati.

LOTTE DI TERRENO AGRICOLI

A corredo dell'edificio sopradescritto e per lo svolgimento dell'attività di agriturismo la proprietà comprende anche due zone di terreno una direttamente collegata al fabbricato e un'altra appena nelle vicinanze. Queste sono ad oggi parzialmente coltivate: quella vicino al fabbricato, (mappali [REDACTED]), risulta piantumata con alberi da frutto e in parte a viti, mentre quella nelle vicinanze non risulta coltivata (mappali [REDACTED]).

Schema metrature fabbricato:

Da alcuni rilievi in sito, confrontati con la documentazione protocollata in Comune ed in Catasto, si individuano le seguenti metrature utili lorde, (vedi allegato 1):

- superficie lorda al piano terra: circa 248,38 mq;
 - superficie lorda al piano primo: circa 135,07 mq;
 - superficie lorda al piano secondo: circa 78,72 mq;
- Si stima una metratura lorda dell'abitazione pari a 462,17 mq.

Inoltre:

- superficie lorda portici al piano terra: circa 66,59 mq;
- superficie lorda terrazza piano primo: circa 54,07 mq, di cui coperta mq.12,09;
- superficie balcone al piano primo: circa 4,24 mq;
- superficie lorda al piano interrato: circa 102,01 mq;

Caratteristiche costruttive:

Dalle analisi visive in sito e presa visione delle pratiche comunali, si evince che la struttura dell'edificio era esistente ed è stata ampliata lasciando alcune zone intatte ed altre ricostruite, quindi l'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- fondazioni esistenti e parzialmente in c.a.;
- solai in esistenti e solai in c.a.;
- strutture in elevazione parzialmente a pilastri e alcune zone in muratura in c.a.;
- muratura perimetrale in mattoni pieni e forati doppio UNI;
- tetto in struttura lignea a travi e travetti dimensionati con corea in c.a.

Per quanto riguarda la struttura esistente:

- murature in elevazione in mattoni faccia a vista con pilastri in mattoni faccia a vista,
- solai misti in laterocemento e legno,
- copertura in struttura lignea.

Naturalmente la normativa antisismica odierna non è soddisfatta completamente dato che non era in vigore al momento della costruzione, ma la struttura nel suo complesso risulta di bassa complessità costruttiva, a tre piani e con interassi tra i muri portanti perimetrali di contenute dimensioni.

Proseguendo nella descrizione troviamo:

- manto di copertura in coppi;
- parati divisorie in laterizio ed intonaci al civile;
- serramenti esterni alluminio e doppi vetri;
- porte finestre ampie al piano terra a battente in alluminio e doppi vetri;
- porta d'ingresso alle stanze singole di sicurezza in legno laccato;
- intonacatura esterna al civile con tinteggiatura e parte muratura in mattoni faccia vista, pilasti in mattoni faccia vista.

Rete fognaria interna:

Si precisa che, data la posizione del fabbricato, la rete fognaria comunale non raggiunge il posto.

Le acque provenienti dal locale cucina sono immesse in un pozzetto degrassatore. Le acque dei bagni provenienti dai lavelli, bidet, doccia o vasca sono immessi in più pozzetti.

Le acque nere dei bagni sono immesse, esternamente ai fabbricati, in tre fosse biologiche Imhoff.

Le acque reflue di tutto il fabbricato vengono fatte confluire in un sistema di fitodepurazione.

Quest'ultimo è un fitodepuratore con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale, accessorio da piante adeguate.

Le acque dei pluviali transitano in una loro condotta, indipendente dalle altre acque di scarico del fabbricato e sono convogliate a valle dove la proprietà intendeva realizzare un laghetto artificiale che però non è stato identificato sul posto. L'acqua piovana viene smaltita con gronde e pluviali in lamiera preverniciata.

Finiture interne:

Le finiture interne sono le seguenti:

- I pavimenti interni risultano essere in gres porcellanato simil cotto e cotto, i rivestimenti in ceramica;
- Gli intonaci al civile risultano tinteggiati con tinteggiatura a lavabile di diversi colori;
- Il Vano scala presenta i gradini con pedate in tavole di cotto antiche.

Le porte interne sono in legno antico restaurato.

Le altezze dei locali dell'immobile risultano essere:

- H= 2,15 per piano interrato;
- H= 2,70 per piano terra con una zona variabile da H=4,45 a 2,70;
- H = 2,70 per piano primo con una zona variabile da H=3,80 a 2,30;
- H variabile= da 3,15 a 2,50 per piano secondo;

Impianti presenti:

L'edificio ha un sistema di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa. Il generatore di calore è situato in un locale esclusivo, la centrale termica, che ha accesso dall'esterno.

La marca della stessa non è stato possibile visionarla.

L'impianto di condizionamento non è presente.



L' impianto elettrico è tradizionale, standard, risulta adeguato alle normative dell'anno di costruzione.

Stato di conservazione dell'immobile:

L'immobile in esame è stato realizzato con Denuncia di Inizio Attività Edilizia D.I.A. n.117/2003 del 31/07/2003 e successivo Permesso di Costruire n.32/2007 del 30/07/2007.

Ad oggi l'immobile si presenta in uno stato di semiabbandono, attualmente è abitato dal proprietario ma non viene eseguita una manutenzione ordinaria da alcuni anni.

La visita all'immobile è stata particolarmente difficoltosa in quanto gli spazi vivibili erano pieni di cose tanto da precluderne l'accesso.

In generale vige uno stato di disordine e di accatastamento che non rende giustizia all'immobile stesso.

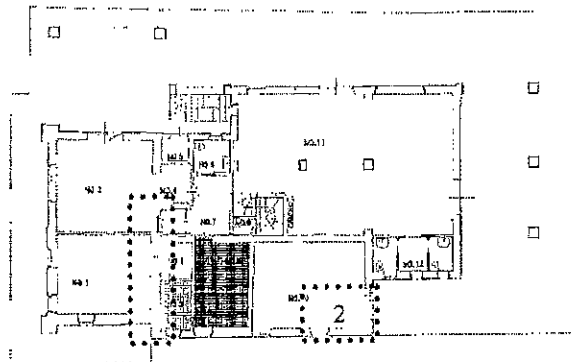
Gli ambienti risultano in buono stato ma in condizioni di sporcizia e degrado che viene causato dall'abbandono.

I pavimenti, i serramenti, gli intonaci e gli impianti sono in buono stato a parte la pulizia.

In due zone si sono evidenziate crepe che percorrono sia la muratura esterna sia quella interna, scoprendo un cedimento del fabbricato che reputiamo possa essere di non trascurabili dimensioni.

Tali crepe si sono rilevate in due zone d'angolo del fabbricato, nella parte della facciata in mattoni faccia vista nella zona non ultimata al piano terra e al piano primo e nella zona opposta. Di seguito inseriamo uno schema esplicativo con l'indicazione delle relative fotografie.

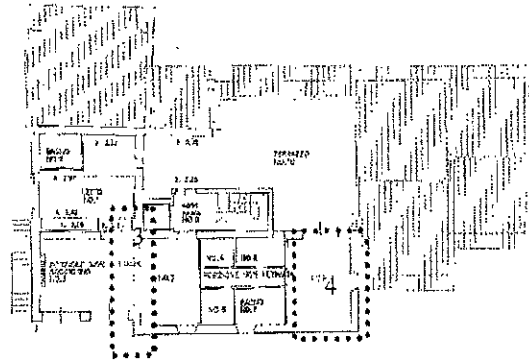
INDICAZIONE DELLE CREPE SUL PLANIMETRIE



PIANO TERRA

Vedi allegato 3

1. Pagina 17 No. 1
2. Pagina 17 No.2



PIANO PRIMO

Vedi allegato 3

3. Pagina 17 No.3
4. Pagina 17 No.4

Per quanto concerne i pavimenti e rivestimenti si allega una descrizione dettagliata **nell'allegato n.2.**

Si deve rilevare all'interno del w.c. disabili al piano terra una zona a soffitto di umidità e muffa data presumibilmente da una perdita relativa alla pavimentazione del terrazzo del piano primo (vedi documentazione fotografica).

Il fabbricato presenta zone completamente finite e zone al rustico che sono state evidenziate nelle allegate planimetrie.

Le zone al rustico si presentano prive di pavimenti, tinteggiatura e porte. I bagni non sono arredati e gli impianti presentano la sola predisposizione.

L'ascensore non sembra utilizzabile e comunque risulta privo delle necessarie verifiche periodiche, quindi fuori uso.

Il tetto in legno, visibile dall'ultimo piano, risulta in buono stato e privo di zone di umidità, per le zone visibili.

Il terrazzo risulta finito ma parzialmente coperto da teloni di plastica e ciò fa presagire problematiche di umidità.

L'area tutto intorno al fabbricato risulta pavimentata con cotto, sia mattonelle che mattoni di costa, il giardino risulta anch'esso non curato.

Entrando nel dettaglio l'immobile è costituito da una zona al piano terra di ristorazione comprendente una cucina attrezzata, una zona di lavanderia e dispensa e una sala consumazione pasti con i relativi accessori come bagni e disimpegno.

Al piano primo troviamo una zona al rustico e una zona finita consistente in una camera e relativo bagno con accesso dalla terrazza zona coperta.

Al secondo ed ultimo piano troviamo due zone finite con accesso dal vano scala comune consistenti in due camere da letto con relativi bagni e zone di disimpegno e una delle due dotata anche di piccolo soppalco.

Infine al piano interrato a cui si accede tramite una scala troviamo un disimpegno con cantina, deposito privato, spogliatoi con wc e

Si precisa che il fabbricato, seppure di recente costruzione, non è adeguato strutturalmente alla più recente normativa sismica.

Art. 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Plena proprietà della " [REDACTED] "

- due appezzamenti di terreno, formanti un sol corpo, confinanti nell'insieme con: mappali [REDACTED] tutti del foglio ● strada comunale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone come segue:

Intestato: " [REDACTED] " con [REDACTED] "

[REDACTED] - proprietà per 1/1." foglio ● mappali:

- ● vigneto di are 73.70, reddito dominicale euro 95,16 ed agrario euro 45,68;
- ● , vigneto di ha 1.76.40, reddito dominicale euro 227,76 ed agrario euro 109,32.

Plena proprietà di [REDACTED]

- appezzamenti di terreno di varia natura e coltura, formanti un sol corpo, confinanti nell'insieme con: mappali [REDACTED] tutti del foglio ● strada vicinale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone come segue:

Intestato: [REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

foglio ● mappali:

- ● vigneto di are 18.70, reddito dominicale euro 24,14 ed agrario euro 11,59;
- ● , vigneto di are 58.92, reddito dominicale euro 76,07 ed agrario euro 36,52;
- ● , seminativo di are 17.38, reddito dominicale euro 5,39 ed agrario euro 9,87;
- ● , vigneto di are 13.20, reddito dominicale euro 17,04 ed agrario euro 8,18;



- vigneto di are 7.40, reddito dominicale euro 9,55 ed agrario euro 4,59;
- seminativo di are 3.80, reddito dominicale euro 1,18 ed agrario euro 2,16;
- vigneto di are 7.40, reddito dominicale euro 9,55 ed agrario euro 4,59.

Plena proprietà di **[REDACTED]** A, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno:

1) fabbricato da cielo e terra, posto in località **[REDACTED]**, elevato a tre piani fuori terra (terreno, Primo secondo) con annessa, circostante su tutti i lati, area esclusiva; comprendente detto fabbricato:

- porzione immobiliare in corso di costruzione, sviluppata su due piani (terreno e primo);
- porzioni immobiliari adibite all'attività agrituristica, tre poste al piano terra ed una al secondo piano;
- appartamento per abitazione sviluppato su due piani (terreno e primo);

il tutto con scale interne di comunicazione tra i piani.

La sopradescritta consistenza immobiliare (fabbricato ed area) confina a corpo con: mappali **[REDACTED]**, strada vicinale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone come segue:

Intestati: "**[REDACTED]** proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni", "**[REDACTED]** T **[REDACTED]** - proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni"

foglio **[REDACTED]** mappali:

- **[REDACTED]** piano T-1, zona censuaria unica, in corso di costruzione;
- **[REDACTED]**, piano T-2, zona censuaria unica, categoria D/10, rendita catastale euro 1.002,00;
- **[REDACTED]** piano T-1, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 3, superficie catastale totale mq.76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, rendita catastale euro 193,67.

Con precisazione che i mappali:

- **[REDACTED]** A, piano T;
- **[REDACTED]** piano T - 1 - 2;

sono beni comuni non censibili a tutto il fabbricato;

con precisazione che i subalterni **[REDACTED]** derivano dai mappali sub **[REDACTED]** e sub **[REDACTED]** tali a seguito della variazione n.8288 (protocollo PC0117011) del 18 agosto 2008.

L'area coperta e scoperta pertinenziale è censita al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone, al foglio **[REDACTED]** - ente urbano di are 11,54 (tale derivato da tipo mappale - tabella di variazione n.101167 del 5 giugno 2009 riguardante il mappale **[REDACTED]**

2) quattro appezzamenti di terreno formanti un sol corpo; confinanti nell'insieme con: mappali **[REDACTED]** tutti del foglio **[REDACTED]** strada vicinale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto terreni del detto comune di Borgonovo Val Tidone al foglio **[REDACTED]** mappali:

- **[REDACTED]** seminativo di are 27,00, reddito dominicale euro 8,37 ed agrario euro 15,34;
- **[REDACTED]** seminativo di are 29,60, reddito dominicale euro 9,17 ed agrario euro 15,34;
- **[REDACTED]** vigneto di are 38,96, reddito dominicale euro 50,30 ed agrario euro 24,15; tale derivato da tabella di variazione n.101167 del 5 giugno 2009;
- **[REDACTED]** seminativo di are 59,40, reddito dominicale euro 18,41 ed agrario euro 33,75.

Art. 4 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI..., GRAVAMI...

Non si sono reperite attestazioni circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente se non quelle legate alla destinazione urbanistica del bene.

**Art. 5 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI..., GRAVAMI...
CANCELLABILI DALLA PROCEDURA**

L'unità immobiliare in esame risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

Si segnala che le formalità che dovranno essere cancellate sono le seguenti:

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza il giorno 6 agosto 2008 ai numeri 13988/2317 a garanzia di mutuo fondiario concesso da "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA - CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Castel San Giovanni, codice fiscale **00151680337**; gravante tutti gli Immobili pignorati;
- ipoteca iscritta a Piacenza in data 11 maggio 2016 ai numeri 6395/794 a favore di "EQUITALIA CENTRO S.P.A." con sede in Firenze; gravante gli immobili descritti sub. B) e la quota immobiliare spettante a [REDACTED] per gli immobili descritti sub C);
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 3 maggio 2018 ai numeri 5506/771 a favore di "FINTORINO S.P.A." con sede in Torino, codice fiscale **00515180016**; gravante gli Immobili descritti sub. B) e la quota immobiliare spettante a [REDACTED] per gli immobili descritti sub C);
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza il giorno 10 ottobre 2012 ai numeri 11735/1494 a favore di Solenghi Simona; gravante la quota di 1/2 spettante a [REDACTED] di tutti gli immobili pignorati;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenze il giorno 23 ottobre 2012 ai numeri 12316/1564 a favore di Arata Carolina; gravante la quota di 1/2 spettante a [REDACTED] di tutti gli immobili pignorati;
- pignoramento trascritto a Piacenza in data 17 aprile 2019 ai numeri 5364/3814 a favore di "CRIO SPV II S.R.L." con sede in Conegliano, codice fiscale **04544500269**; gravante tutti gli immobili sopra descritti.

ART. 6/7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

In seguito a ricerche catastali e comunali, si è risaliti ai seguenti documenti:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia D.I.A. n.117/2003 del 31/07/2003;
- Permesso di Costruire n.32/2007 del 30/07/2007;
- Fine Lavori Parziale prot. N. 8746 del 09/08/2008;
- Certificato di Conformità Urbanistica e Agibilità prot. N. 9293 del 2 SET. 2008.

L'immobile in oggetto risulta costruito precedentemente il 1967 infatti è una casa colonica che nel 2003 subisce il primo intervento di ristrutturazione a firma dell'arch. Romano Maffi che progetta la realizzazione dell'ascensore interno e della recinzione esterna con muro di contenimento. Inoltre attua un primo adattamento dei piani terra, primo e secondo, aprendo ampie vetrate e chiudendo una parte del fienile.



Successivamente nel 2007 abbiamo il Permesso di Costruire firmato dal Geom. Bernini Elisa con l'intervento dell'ing. Costa Matteo che protocolla il Progetto dei cementi armati per l'ampliamento.

Con questo Permesso di Costruire si amplia il fabbricato e si cambia la destinazione d'uso da semplice abitazione civile in attività di agriturismo con tutte le necessarie caratteristiche dimensionali, di fruizione e di impiantistica che ne derivano.

Se fino ad ora tutti i titoli edilizi, compreso l'ultimo, sono sempre stati intestati a persone fisiche, (cioè **[REDACTED]**) ora si richiede la voltura del Permesso di costruire in capo alla **[REDACTED]** che recentemente (2019) subirà anche una trasformazione fiscale in Società a Responsabilità.

Successivamente si chiuderanno i lavori parzialmente (alla data del 09/08/2008) richiedendo conseguentemente una agibilità parziale dei locali in cui i lavori sono realmente finiti.

L'agibilità parziale sarà rilasciata con destinazione agrituristica e civile abitazione.

Ad oggi l'immobile presenta alcune difformità rispetto alla fine lavori parziale, difformità in parte realizzate come da progetto presentato con il Permesso di costruire ma non regolarmente dichiarate e parte in difformità con esso.

Le varianti che sono state rilevate comunque sono sanabili con i titoli edilizi adeguati.

Stato di fatto 2020 (vedi Allegato n.4)

Stato approvato con Permesso di Costruire n.32/2007 (vedi Allegato n.4)

Stato dichiarato con Fine Lavori Parziale n.32/2007 (vedi Allegato n.4)

Varianti esplicitate (vedi Allegato n.4)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ad oggi e nel momento della costruzione del fabbricato la destinazione urbanistica della zona non era in contrasto e non lo è tutt'ora con gli strumenti urbanistici che evidenziavano la vocazione "produttiva agricola" della stessa identificandola come "Ambiti a vocazione produzione agricola" (art. 66 delle Norme tecniche RUE), di cui alleghiamo uno stralcio planimetrico degli strumenti (**vedi allegati n.5**) al momento del rilascio della concessione edilizia.

ART. 8 CENSO LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile oggetto del presente pignoramento risulta ad oggi occupato da persone e cose.

ART. 9 SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Da quanto abbiamo potuto appurare non sussistono spese di gestione o di manutenzione, se non l'ordinaria manutenzione dello stabile.

ART. 10 CRITERIO DI STIMA

Con espresso riferimento a quanto esposto, nonché all'analisi comparativa con altri immobili simili ed alle indagini di mercato relativamente alla



domanda/offerta, ai costi inerenti la regolarizzazione edilizia ed impiantistica, è possibile assumere quale valore di stima l'importo così calcolato:

- 1) il tessuto edilizio di cui fa parte,
- 2) lo stato di fatto dell'immobile, dei suoi impianti e delle sue pertinenze,
- 3) la parziale regolarità edilizia che compromette la stessa agibilità parziale,
- 4) la situazione dell'immobile che presenta zone al rustico e quindi non vivibili,
- 5) l'attuale mercato immobiliare, particolarmente depresso,

Tutto ciò premesso:

1) UNITÀ IMMOBILIARI D/10 posta al piano terra, interrato, primo e secondo e A/3 posta al piano terra e primo:

- superficie lorda finita al piano terra: circa **221,14** mq;
 - superficie lorda finita al piano primo: circa **65,66** mq;
 - superficie lorda finita al piano secondo: circa **78,72** mq;
 - superficie lorda finita terrazza piano primo: circa **18,02** (1/3 della totale circa 54,07 mq),
 - superficie balcone finito al piano primo: circa mq. **2,12** (1/2 della totale circa 4,24 mq);
TOTALE SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARI FINITE MQ. 385,66
(mq 385,66x 1.200,00€/mq)= €. 462.792,00

- superficie netta al rustico al piano terra: circa **27,24** mq;
 - superficie netta al rustico al piano primo: circa **69,41** mq;
 - superficie lorda al piano interrato: circa **102,01**mq;
TOTALE SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARI AL RUSTICO MQ. 198,66
(mq 198,66x 450,00€/mq)= €. 89.397,00

TOTALE SUPERFICIE DEI PORTICI FINITI MQ. 66,59
 - superficie lorda portici al piano terra: circa 66,59 mq;
(mq 66,59X 200,00€/mq)= €. 13.318,00

VALORE STIMATO IMMOBILE €. 565.507,00

VALORE STIMATO IMMOBILE ARROTONDATO €. 565.000,00
(CINQUECENTOESSANTACINQUEMILA EURO)

A scalare € 15.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensiva delle spese del tecnico incaricato e delle sanzioni che verranno attribuite.

A scalare € 15.000,00 per le spese per intervento di consolidamento delle crepe presenti in loco comprensiva delle spese del tecnico incaricato

(euro 565.000,00 – 30.000,00) = euro 535.000,00






la stima del bene, nella sua globalità, viene considerata comprensiva delle attrezzature esistenti e degli arredi.

Si ritiene inoltre doveroso diminuire il valore del 20%, vista la località in cui è inserito l'immobile e vista la depressione del mercato immobiliare, arrivando così ad una valutazione prudentiale di seguito espressa
(euro 535.000,00 x 0,80) = euro 440.000,00 valore prudentiale

VALORE FINALE STIMATO IMMOBILE ARROTONDATO € 440.000,00
(QUATTROCENTOQUARANTAMILA EURO)









lotto 1

2) TERRENI AGRICOLI censiti al vigente catasto terreni del detto comune di Borgonovo Val Tidone al foglio  mappali:

-  seminativo di are 27,00,
-  seminativo di are 29,60,
-  seminativo di are 59,40,
-  seminativo di are 17,38,
-  seminativo di are 3,80,
- Totale seminativo ha 1.37,18

Prendendo in esame la valutazione territoriale della regione emilia romagna (allegato 8) relativa ai terreni seminativi si produce la seguente stima:

(euro 16.600,00 x 1,3718) = euro 22.771,88 arrotondato a euro 22.000,00
(ventiduemilaeuro)

-  vigneto di are 13,20,
-  vigneto di are 7,40,
-  vigneto di are 7,40,
-  vigneto di are 73,70,
-  vigneto di ha 1.76,40,
-  vigneto di are 18,70,
-  vigneto di are 58,92,
-  vigneto di are 38,96,
- Totale vigneto ha 3.94,68

Prendendo in esame la valutazione territoriale della regione emilia romagna (allegato 8) relativa ai vigneti si produce la seguente stima:

(euro 37.800,00 x 3,9468) = euro 149.189,04 arrotondato a euro 149.000,00
(centoquarantanovemilaeuro)

LA VALUTAZIONE DEI TERRENI NELLA LORO GLOBALITA' ARRIVA AD EURO 171.000,00
(centosettantunmilaeuro)

lotto 2

ART. 11 NATURA STRUMENTALE DEL BENE

L'immobile in oggetto è un bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.



ART. 12 PIGNORAMENTO DI QUOTA PARTE O DELL'INTERO BENE

L'immobile in oggetto è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non risulta necessario alcun parere sulla possibilità di comoda divisibilità di eventuali quote.

ART. 13 OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

Non vi sono opere da eseguire con urgenza.

ART. 14 AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Non risulta essere presente un amministratore di condominio o spese comuni.

ART. 15/a DOCUMENTAZIONE CATASTALI

(di seguito allegato 6)

ART. 15/b MAPPA

(di seguito allegato 7)

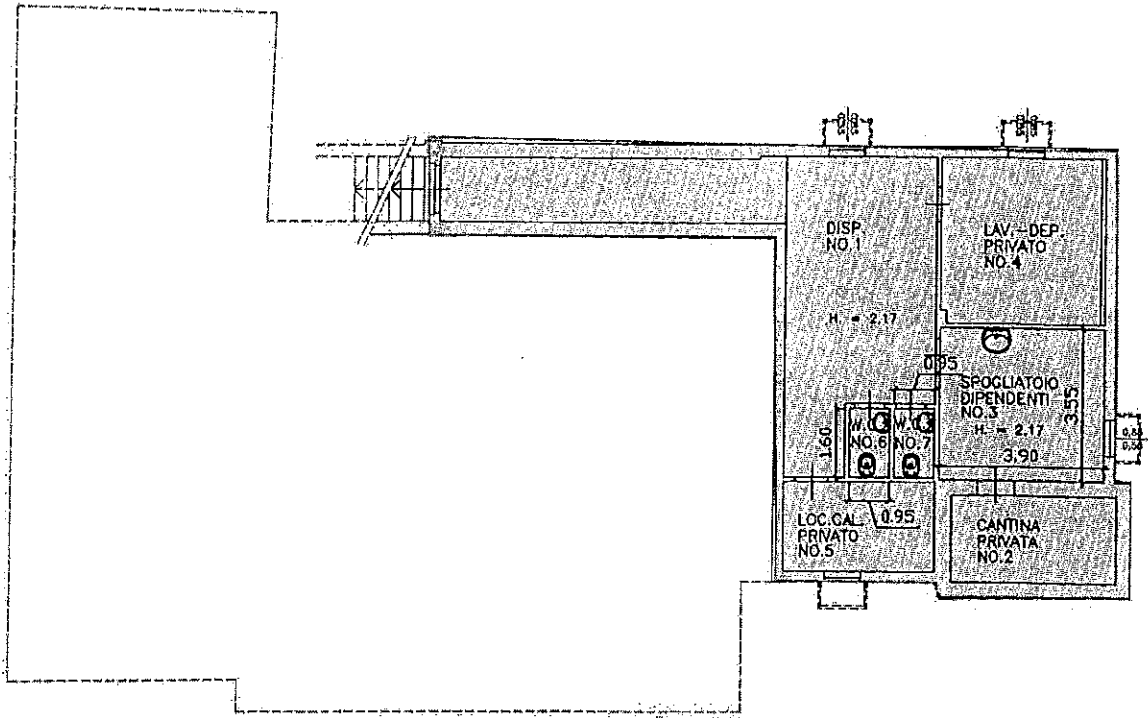
ART. 15/c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

(di seguito allegato 3)

Piacenza, 20/09/2020.



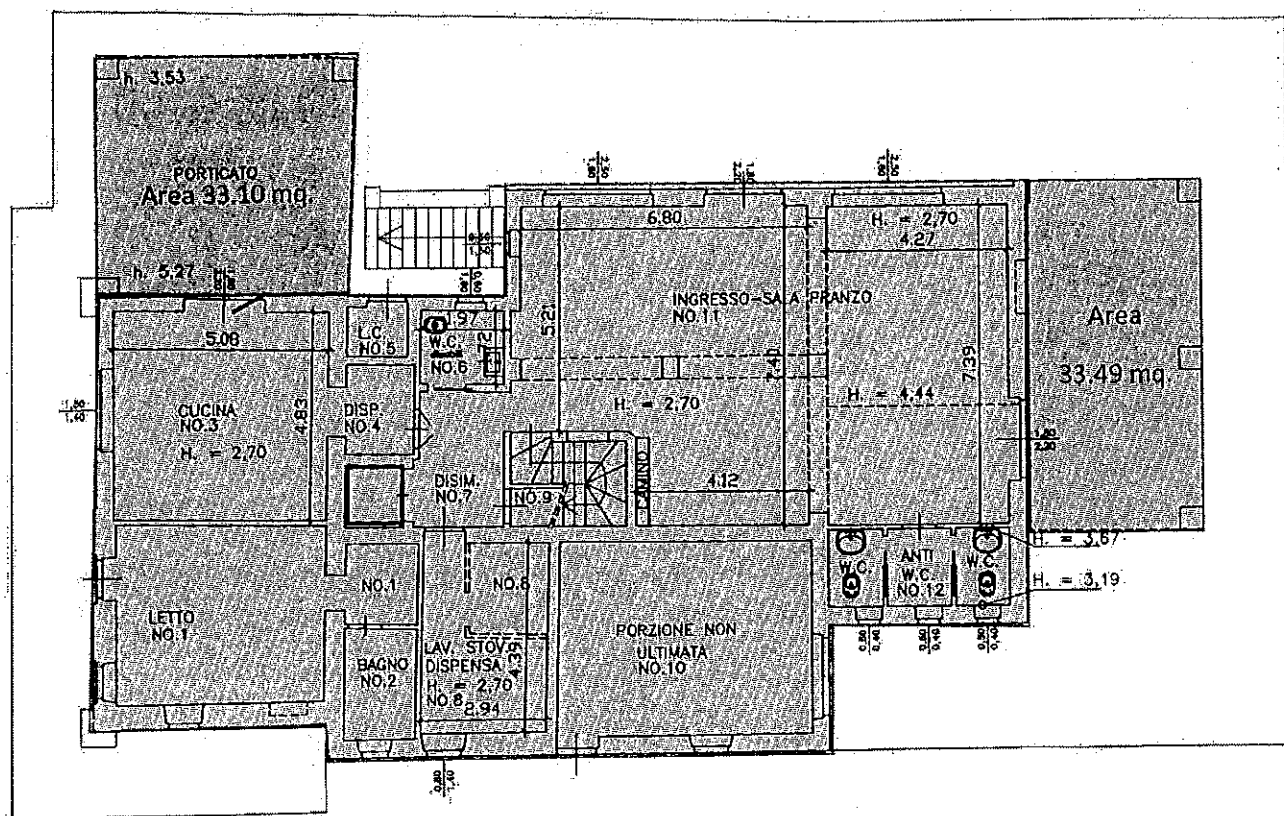
PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO		
NO.	LOC.	M.Q.
1	DIS.	35,65
2	CANTINA PRIVATA	7,86
3	SPOGLIATOIO DIPENDENTI	13,84
4	LAV-PRIVATO	15,20
5	LOC. CAL. PRIVATO	7,49
6	W.C.	1,52
7	W.C.	1,52

Totale= 83.08 mq.
 Totale Lordo=102.01 mq.

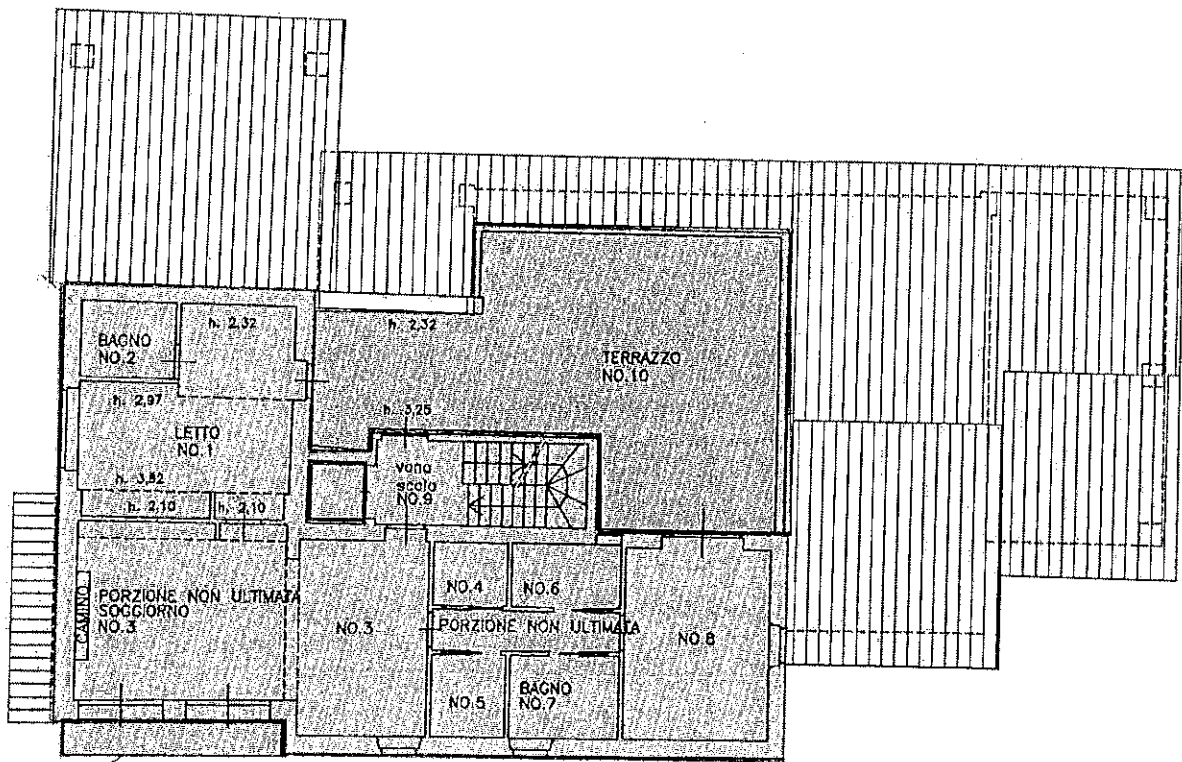
PIANO TERRA



PIANO TERRA		
NO.	L.O.C.	M.Q.
1	LETTO	23,95
2	BAGNO	4,40
3	CUCINA	24,47
4	DIS. CUCINA	3,90
5	LOCALE CALDATA	1,80
6	W.C. DISABILI	3,39
7	DIS	6,89
8	LAVANDERIA	13,28
9	RIP.	1,09
10	STANZA	27,24
11	PRANZO	79,95
12	W.C. VICINO PRANZO	7,69
13	SCALA	4,26
14	ASCENSORE	2,01

Totale= 204.32 mq.
 Totale Lordo=248.38 mq.

PIANTA P.NO PRIMO



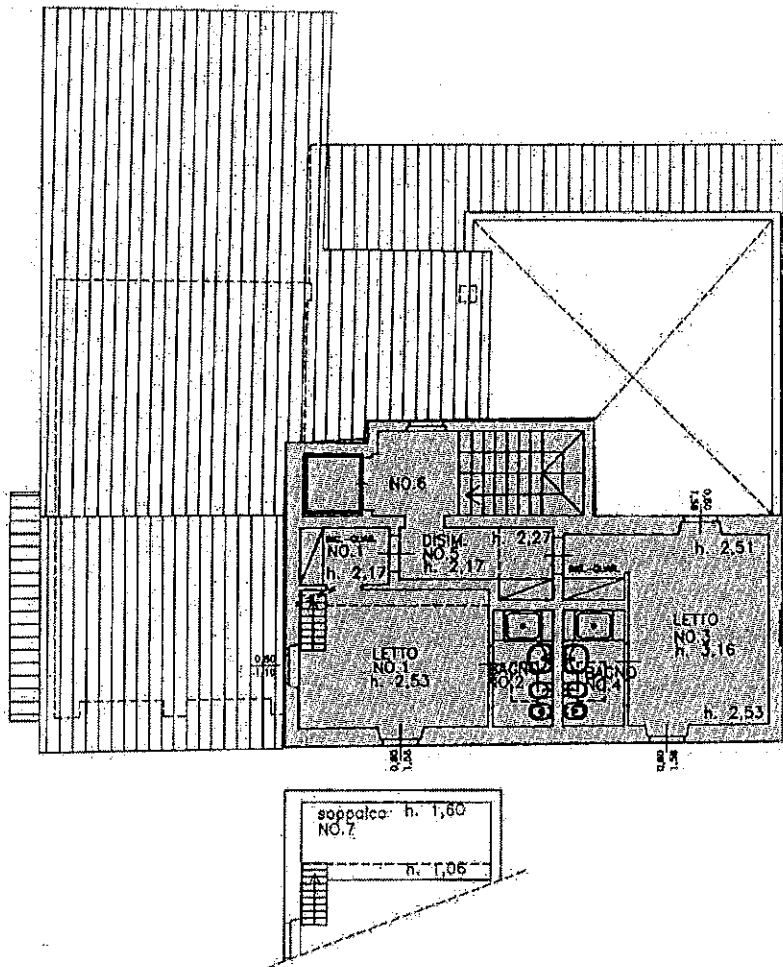
Balcone area 4.24 mq.

PIANO PRIMO		
NO.	LOC.	M.Q.
1	LETTO	20,55
2	BAGNO	3,94
3	SOGGIORNO	35,52
4	LOC.	6,45
5	LOC.	3,35
6	BAGNO	3,86
7	BAGNO	4,99
8	LETTO	15,24
9	VANO SCALA	10,22
10	TERRAZZO	54,07

Totale (senza terrazzo) = 104.12 mq.
 Totale Lordo (senza terrazzo) = 135.07 mq.

ALLEGATO N.1

PIANTA P.NO SECONDO



PIANO SECONDO		
NO.	LOC.	M.Q.
1	LETTO	17,33
2	BAGNO	3,84
3	LETTO	17,00
4	BAGNO	3,90
5	DIS.	4,99
6	VANO SCALA	4,28
7	SOPPALCO	7,86

Totale con soppalco = 59.20 mq.
 Totale (senza soppalco) = 51.34 mq.
 Totale Lordo = 78.72 mq.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA (ES. IMMOB. N. 67/2019) (punto 2)

2) TERRENI AGRICOLI censiti al vigente catasto terreni del detto comune di Borgonovo Val Tidone al foglio **●** mappali:

- **●** seminativo di are 27,00,
- **●** seminativo di are 29,60,
- **●** seminativo di are 59,40,
- **●** seminativo di are 17,38,
- **●** seminativo di are 3,80,
- Totale seminativo ha 137,18

Prendendo in esame la valutazione territoriale della regione Emilia Romagna (allegato 8) relativa ai terreni seminativi si produce la seguente stima:

(euro 16.600,00 x 1,3718) = euro 22.771,88 arrotondato a euro 22.000,00 (ventiduemilaeuro)

Per quanto concerne la valutazione dei vigneti si accoglie parzialmente la richiesta di parte:

RELATIVAMENTE AI VIGNETI RIMASTI IN ESSERE MA NON BEN COLTIVATI:

- **●** vigneto di are 73,70,
- **●** vigneto di ha 1.76,40,
- **●** vigneto di are 38,96,
- Totale vigneto ha 2,89,06

si reputa che il valore della valutazione territoriale della regione Emilia Romagna si deve abbattere del 25% quindi da un valore di euro 37.800,00 si passa ad un valore di euro 28.350:

(euro 28.350,00 x 2,8906) = euro 81.948,51 arrotondato per difetto a euro 80.000,00 (ottantamilaeuro)

RELATIVAMENTE AI VIGNETI TRASFORMATI IN TERRENI SEMINATIVI:

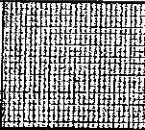
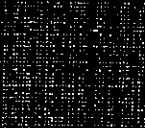
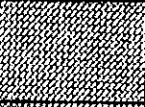
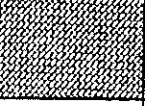

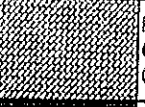
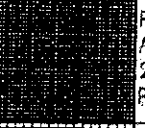
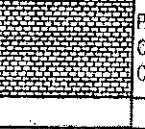

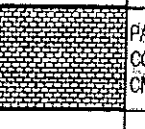
- **●** vigneto di are 13,20,
- **●** vigneto di are 7,40,
- **●** vigneto di are 7,40,
- **●** vigneto di are 18,70,
- **●** vigneto di are 58,92,
- Totale vigneto ha 1,05,62

(euro 16.600,00 x 1,0562) = euro 17.532,92 arrotondato a euro 17.000,00 (diciassettemilaeuro)

LA VALUTAZIONE DEI TERRENI NELLA LORO GLOBALITA' ARRIVA AD EURO 119.000,00 (centodiciannovemilaeuro)







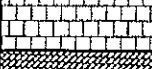


ALLEGATO N.2

PIANO TERRA				
NO.	LOC.	PAVIMENTI LEGENDE	PAVIMENTI	RIVESTIMENTI
1	LETTO		PAVIMENTO IN COTTO simil cotto, MARRONE CHIARI OPACO POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORE BIANCO (L'ARCO DEL GUARD. DI CAMERA DA LETTO) È IN MATTONI. FACCIA VISTA)
2	BAGNO		PAVIMENTO IN CERAMICA AZZURO POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x10.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 10x10 DI COLORE AZZURO E DECORATO
3	CUCINA		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORE CHIARO POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORE ROSSO
4	DIS. CUCINA		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORE CHIARO POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORE ROSSO
5	LOCALE CALDAIA			
6	W.C. DISABILI		PAVIMENTO IN CERAMICA COLORE CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x10.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 45° CON 90°, DA CM 15x15 DI COLORE AZZURO E DECORATO
7	DISM.		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORE CHIARO POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORI VERDE SCURO E CHIARO
8	LAVENDERIA		PAVIMENTO IN CERAMICA AZZURO POSATO A DAMA A 90°, DA CM 20x20. (ALL'INGRESSO DI LAV. MANCANO POCHE PIASTRELLE)	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 20x20 DI COLORE AZZURO E DECORATO
9	RIP.		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORE CHIARO POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	LOC. SOTTO LA SCALA, INTONACO COLORE BIANCO
10	STANZA			
11	PRANZO		PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 40x40 DI COLORE MARRONE CHIARO, LUCIDO.	INTONACO COLORI ROSA E VERDE
12	W.C. VICINO PRANZO			
13	SCALA		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORI CHIARI POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORI BIANCO
14	ASCENSORE			

ALLEGATO N.2

PIANO PRIMO				
NO.	LOC.	PAVIMENTI LEGENDE	PAVIMENTI	RIVESTIMENTI
1	LETTO		PAVIMENTO IN CERAMICA COLORI CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA FUGHE.	INTONACO COLORI BIANCO
2	BAGNO		PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 25x25 DI COLORE AZZURRO E DECORATO.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 45° CON 90°, DA CM 15x15 DI COLORE AZZURRO E DECORATO
3	SOGGIORNO		SENZA PAVIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)	INTONACO DI COLORE BIANCO
4	LOC.		SENZA PAVIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)	SENZA TINTEGGIATURA E RIVESTIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)
5	LOC.		SENZA PAVIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)	SENZA TINTEGGIATURA E RIVESTIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)
6	BAGNO		PAVIMENTO IN CERAMICA CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x10.	
7	BAGNO		PAVIMENTO IN CERAMICA CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x10.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 10x10 DI COLORE BIANCO E DECORATO CON PICCOLA PIETRA DI FIUME
8	LETTO		SENZA PAVIMENTO (PORZIONE AL RUSTICO)	INTONACO COLORI BIANCO NON E' IN BUONE CONDIZIONI
9	VANO SCALA		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COLORE CHIARO POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE PAVIMENTO DISTACCO PARZIALE	INTONACO COLORE BIANCO
10	TERRAZZO		PAVIMENTO IN CERAMICA CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 10x10 SENZA FUGHE.	INTONACO COLORE ROSA

ALLEGATO N.2

PIANO SECONDO				
NO.	LOC.	PAVIMENTI LEGENDE	PAVIMENTI	RIVESTIMENTI
1	LETTO		PAVIMENTO IN simil COTTO CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA FUGHE.	INTONACO COLORE BIANCO
2	BAGNO		PAVIMENTO IN simil COTTO CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA FUGHE.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 10x30 DI COLORE BIANCO
3	LETTO		PAVIMENTO IN simil COTTO CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA FUGHE.	INTONACO COLORE BIANCO
4	BAGNO		PAVIMENTO IN simil COTTO CREMA SCURA POSATO A DAMA A 90°, DA CM 30x30 SENZA FUGHE.	RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA QUADRATE POSATO A 90°, DA CM 10x30 DI COLORE BIANCO
5	DIS.		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COTTO CHIARI POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORE BIANCO
6	VANO SCALA		PAVIMENTO IN COTTO SIMIL COTTO ANTICO, COTTO CHIARI POSATO A DAMA A 45°, DA CM 10x30 SENZA PROTEZIONE.	INTONACO COLORE BIANCO
7	SOPPALCO		PAVIMENTO IN LAMINATO FINITO PARQUET IN LEGNO	INTONACO COLORE BIANCO

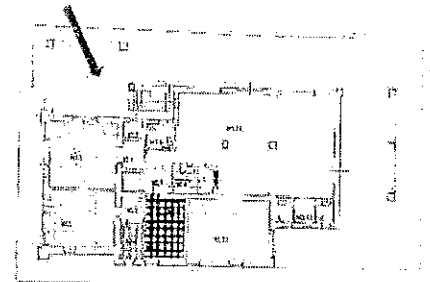
Art.15/C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

Comune Di Borgonovo Val Tidone- [REDACTED]

Prospetto principale [REDACTED]



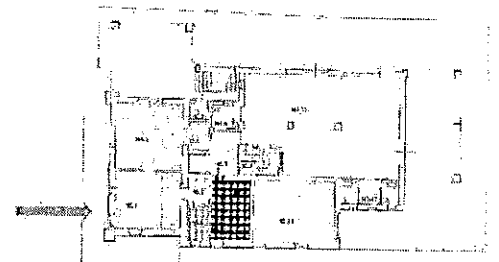
- Prospetto: vedi cucina e portico (piano terra)



PIANO TERRA

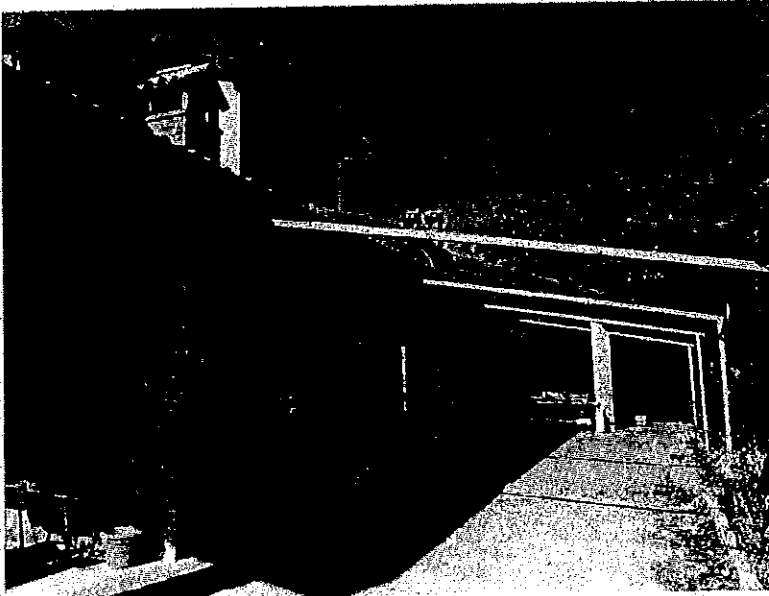


- Prospetto: vedi camera da letto (piano terra)

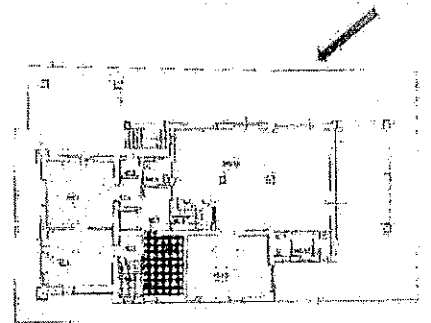


PIANO TERRA

ALLEGATO N.3



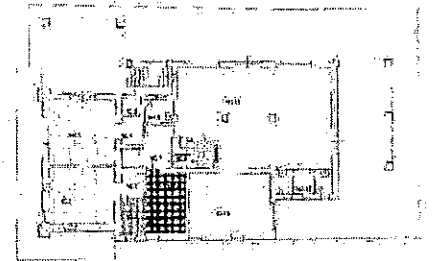
- Prospetto: vedi pranzo e portico



PIANO TERRA

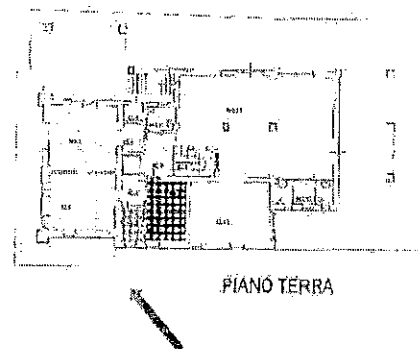
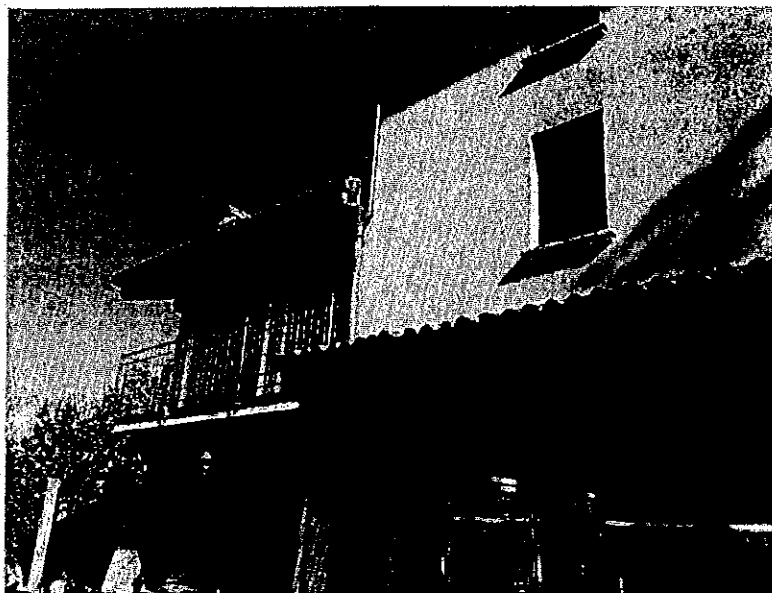


- Prospetto: vedi bagno/una stanza (porzione non ultima)



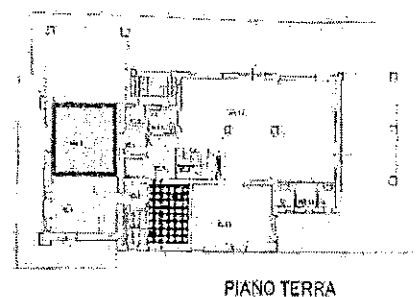
PIANO TERRA

ALLEGATO N.3



- Prospetto; vedi camera da letto/lavanderia/balcone

Fotografie Interni Piano Terra

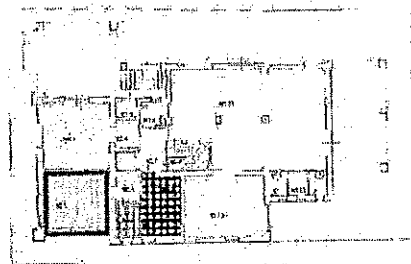


- Cucina occupato con attrezzature di qualità del ristorante

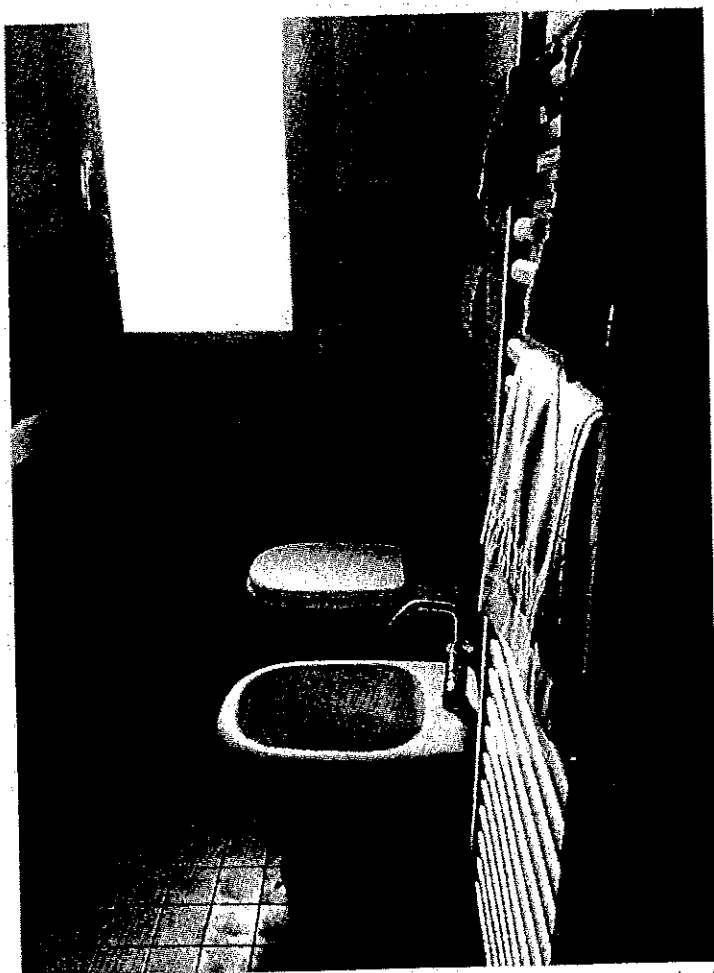
ALLEGATO N.3



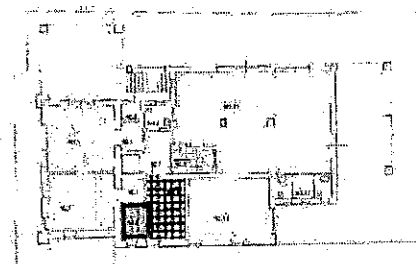
- Camera da letto con guardaroba



PIANO TERRA

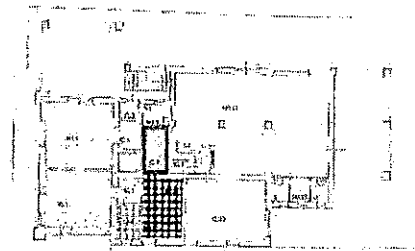
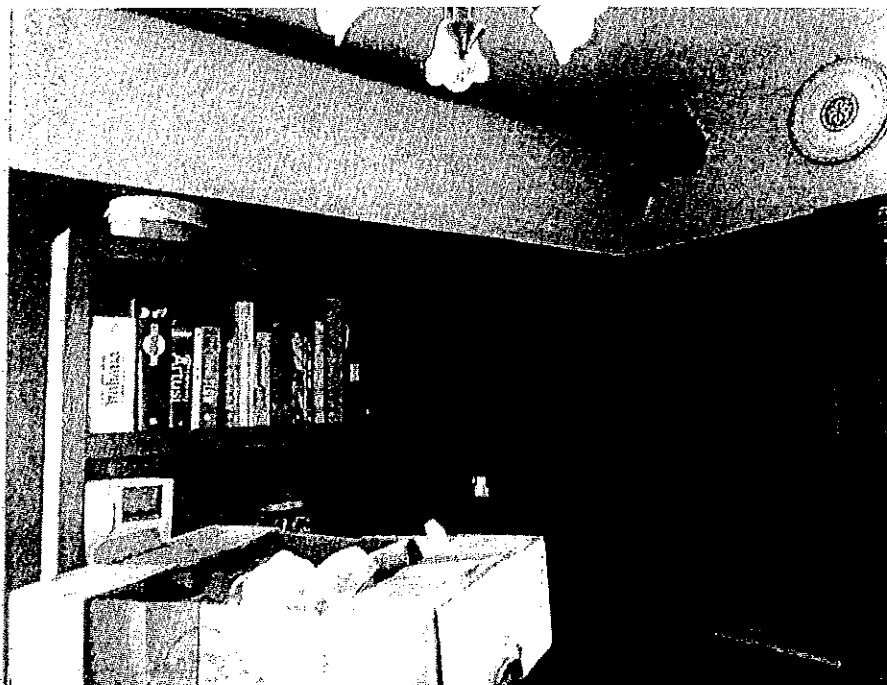


- Bagno (accessibile da camera da letto) contiene di doccia/W.C./bidè/lavello



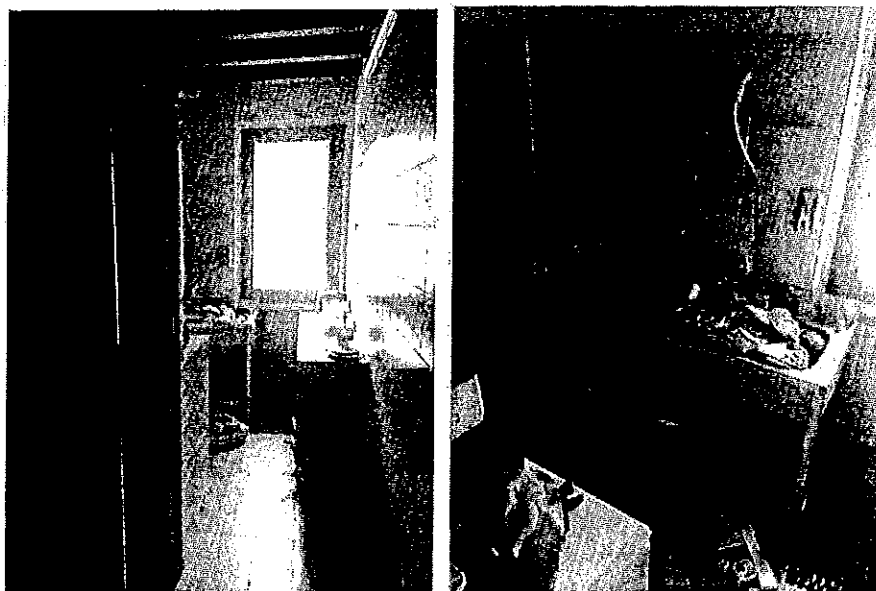
PIANO TERRA

ALLEGATO N.3

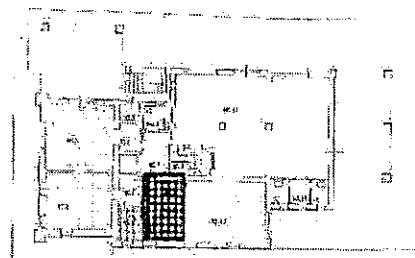


PIANO TERRA

- Disimpegno che ha accesso a lavanderia/W.C. disabili/ ripostiglio/ pranzo/cucina/ascensore

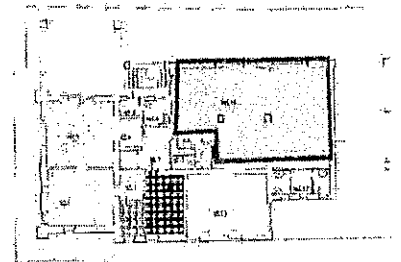
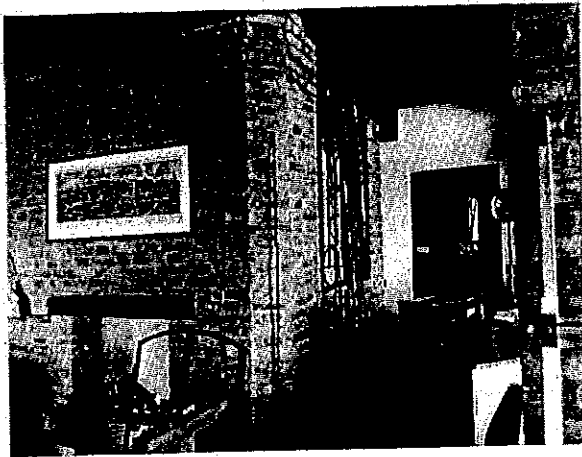


- Lavanderia



PIANO TERRA

ALLEGATO N.3

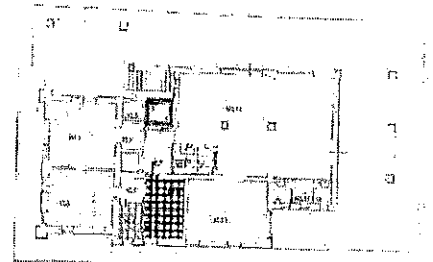
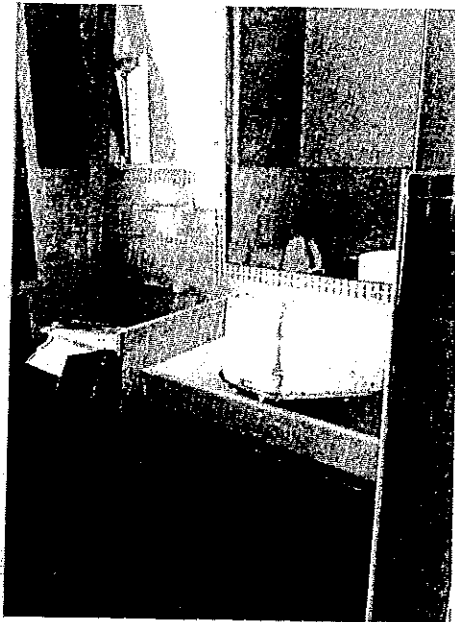
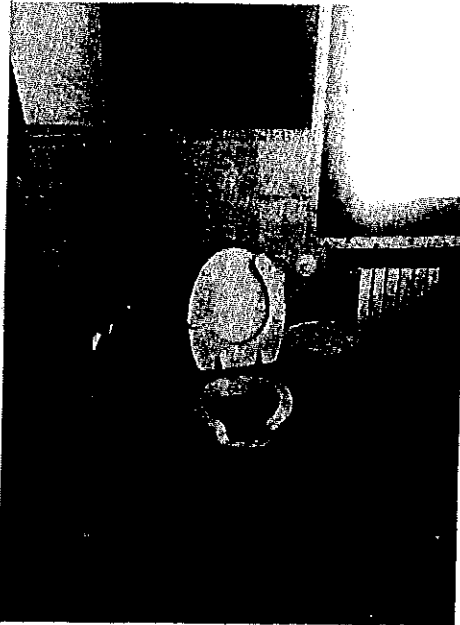


PIANO TERRA



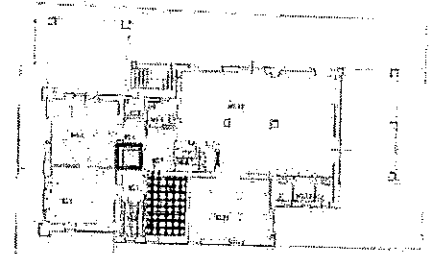
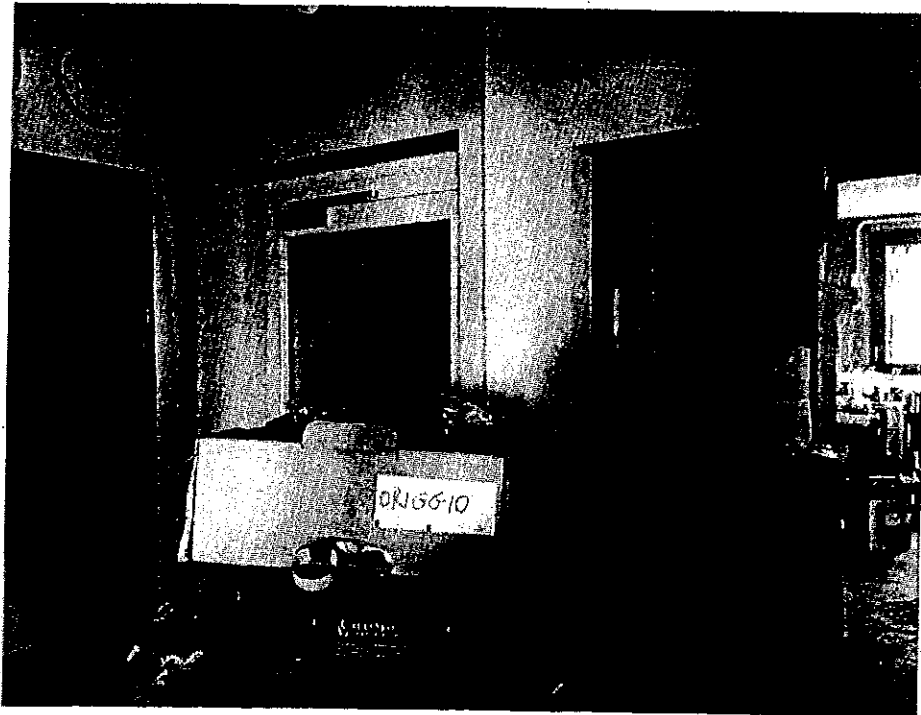
- Pranzo, consiste uno camino
- Soffitti: 1. parte soffitto piano con travetti di legno,
2. Tetto a falde in legno.
- Colonne e muri della scala in maftoni faccia vista.

ALLEGATO N.3



PIANO TERRA

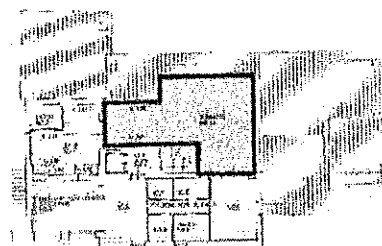
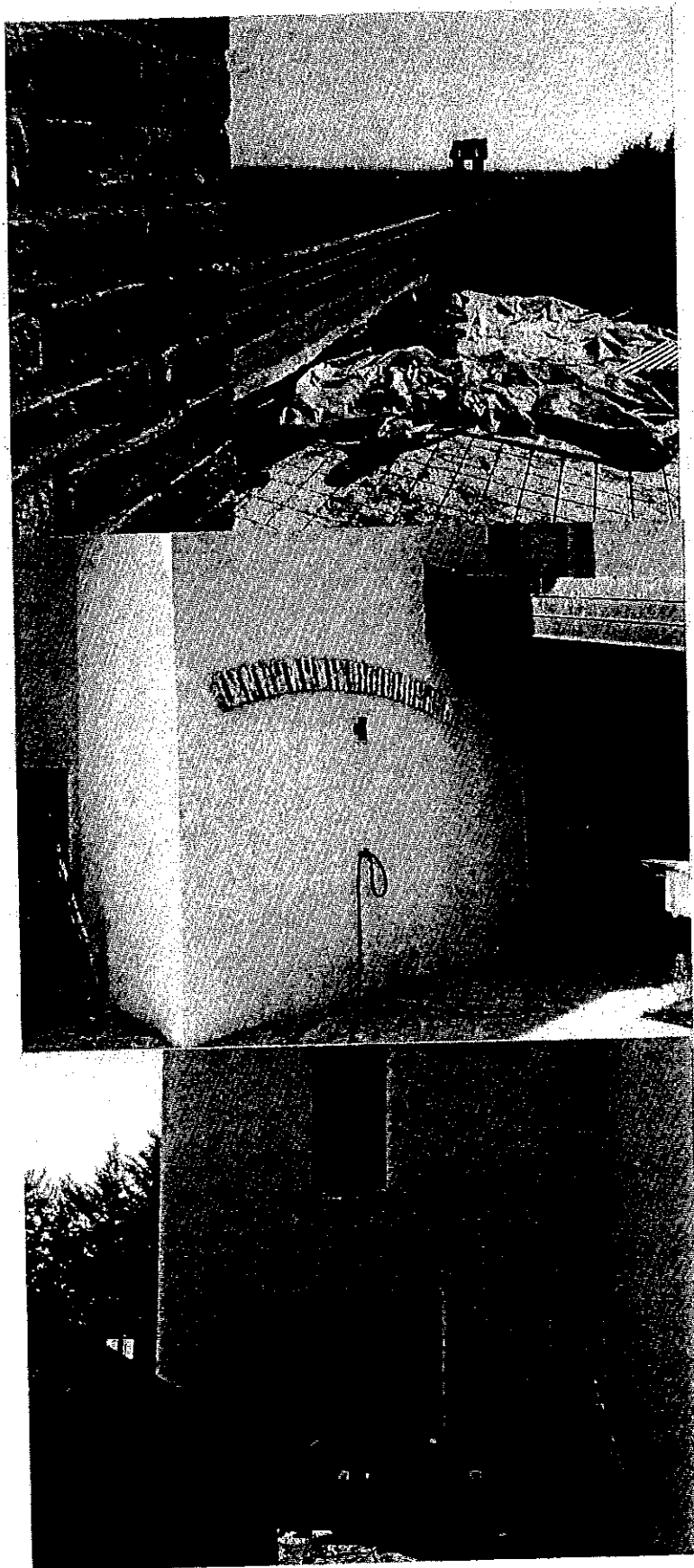
- W.C. disabile



PIANO TERRA

- Ascensore

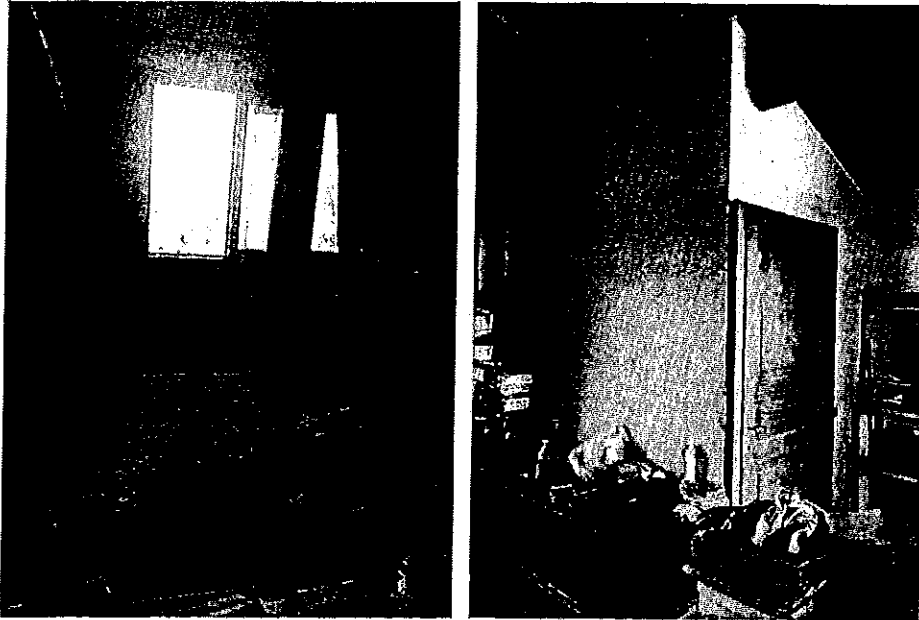
Fotografie Piano Primo



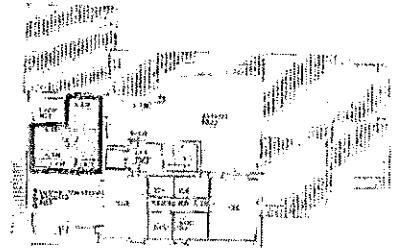
PIANO PRIMO

• Terrazzo

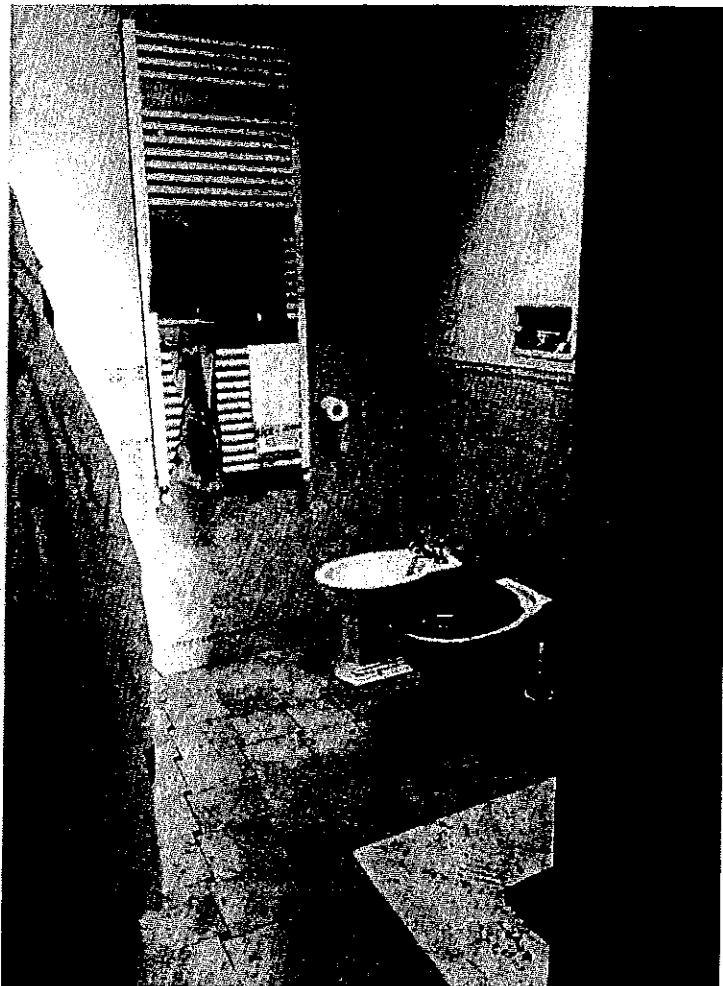
ALLEGATO N.3



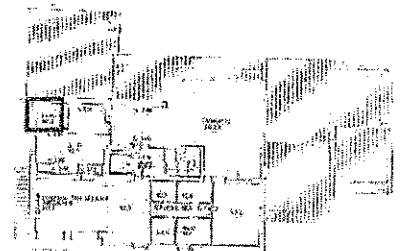
- Camera da letto (piano primo) con bagno



PIANO PRIMO

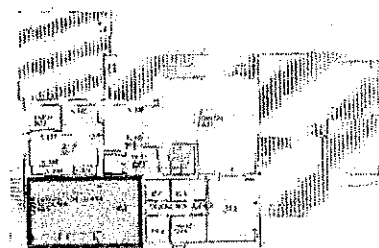
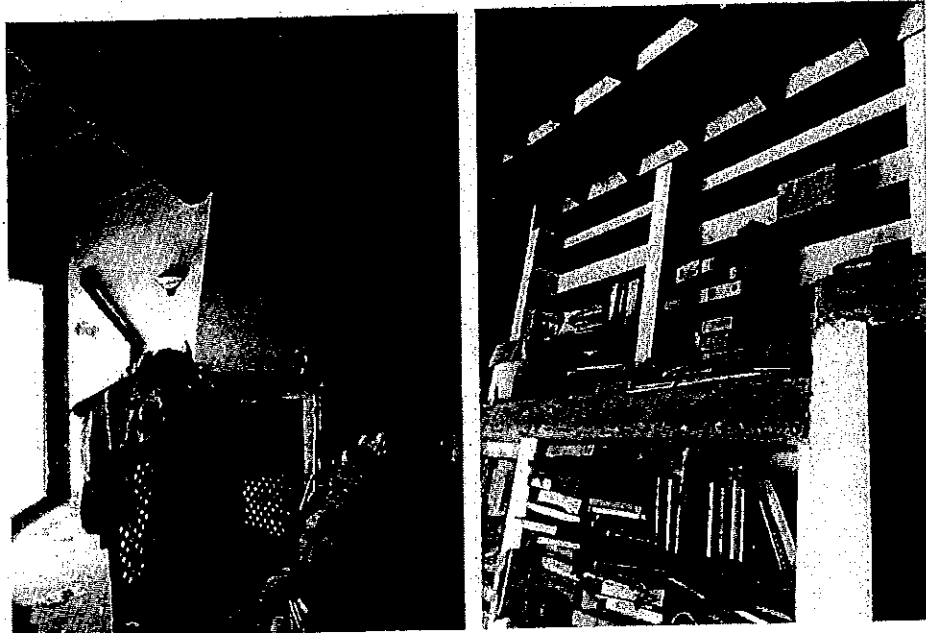


- Bagno (accessibile da camera da letto) con di doccia/W.C./bidè/lavello



PIANO PRIMO

ALLEGATO N.3

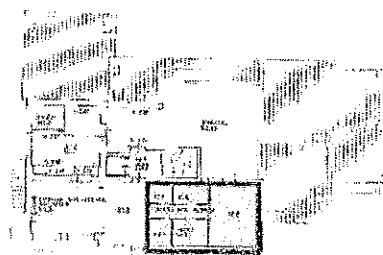
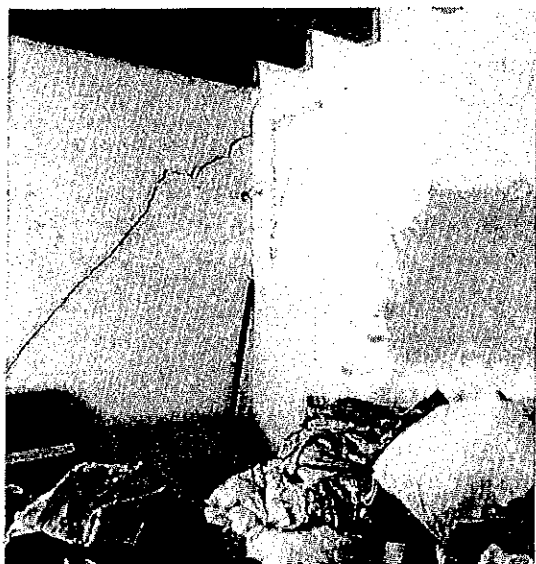


PIANO PRIMO

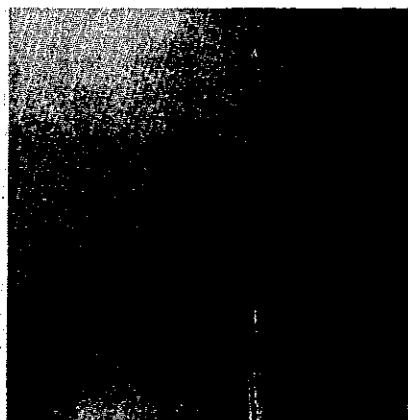
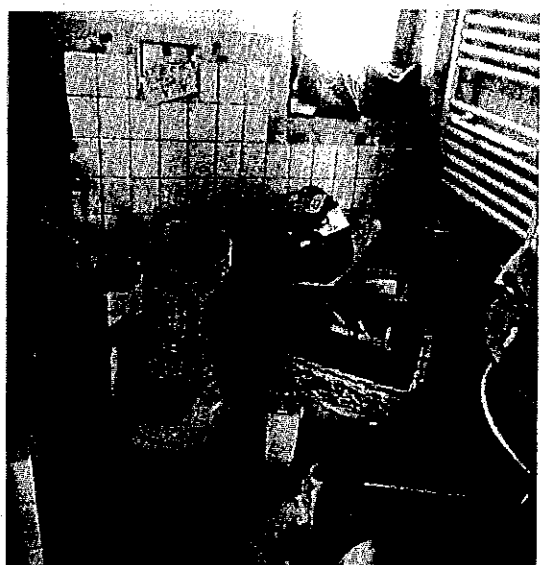


- Soggiorno con balcone
- Zona al rustico
- Camino
- Soffitti: 1. Soffitto piano con travetti di legno.
2. Tetto a falde in legno.

ALLEGATO N.3

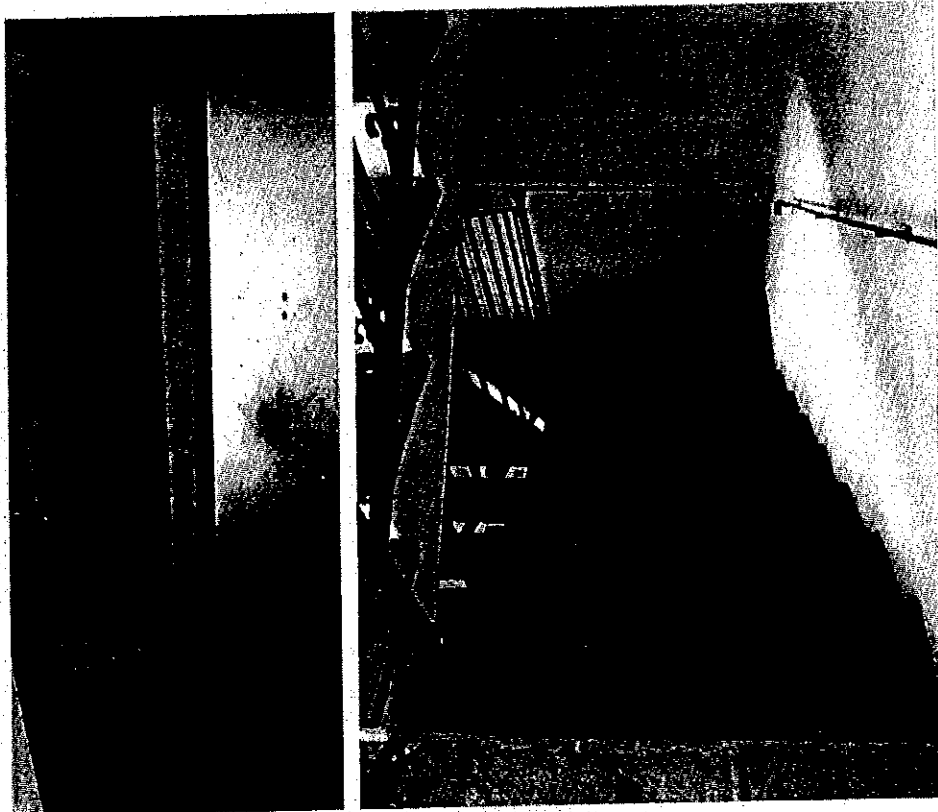


PIANO PRIMO

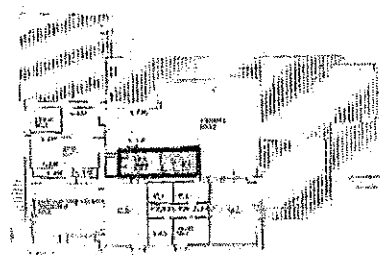


- Camera da letto+4 stanze (2 bagni /2 guardarobe)
- Zona al rustico

ALLEGATO N.3

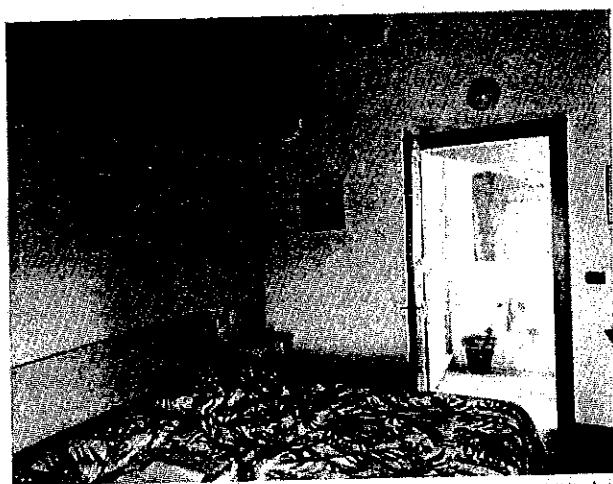


- Vano scala (DISTACCO PARZIALE)

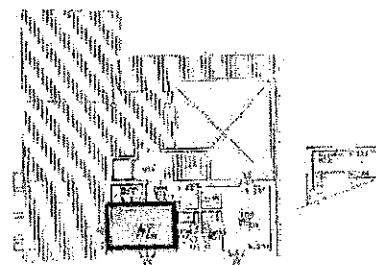


PIANO PRIMO

Fotografie Piano Secondo

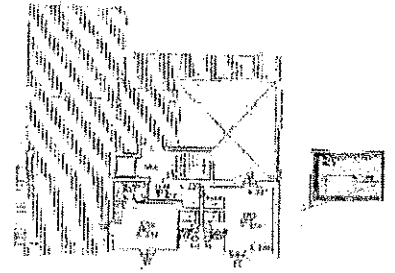


- Camera da letto 1 (piano secondo) con bagno e piano soppalco



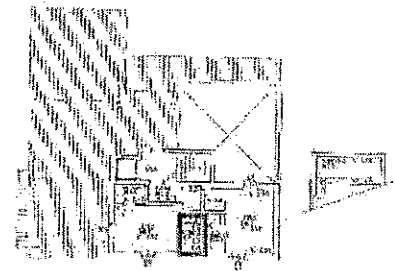
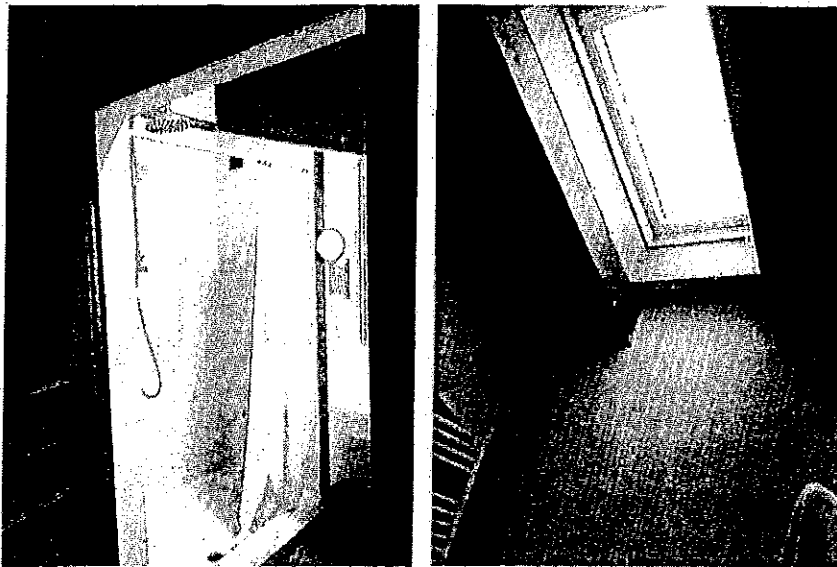
PIANO SECONDO
E.PIANO
SOPPALCO

ALLEGATO N.3

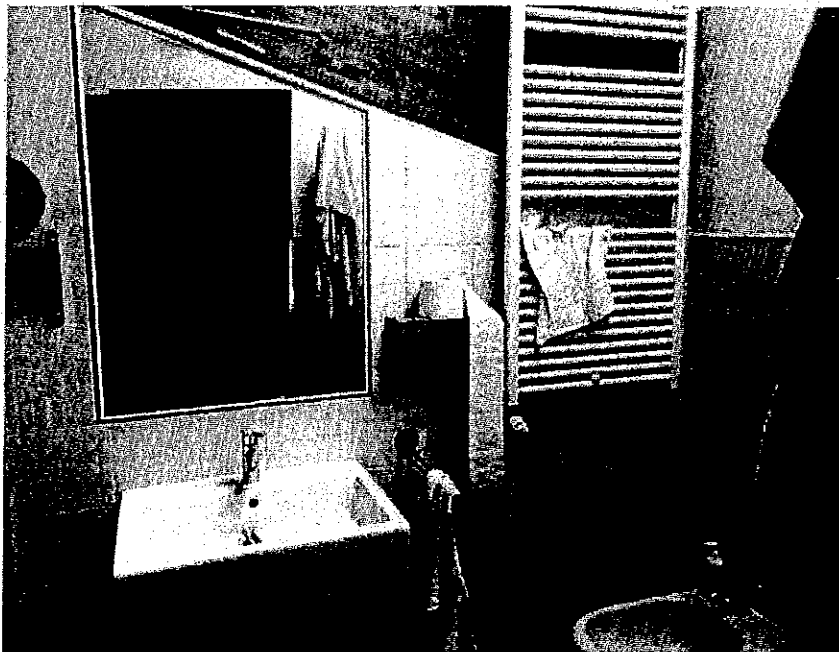


PIANO SECONDO
E PIANO
SOPPALCO

- Piano soppalcò, accesso con una scala piccola in legno



PIANO SECONDO
E PIANO
SOPPALCO

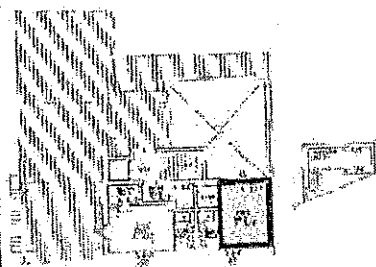


- Bagno di camera da letto 1, con doccia/W.C./bidè/lavello
- Lucernaio a tetto

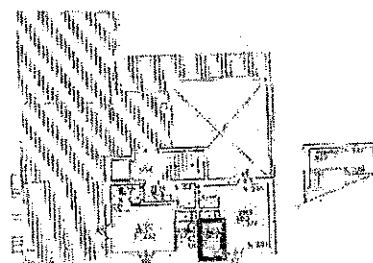
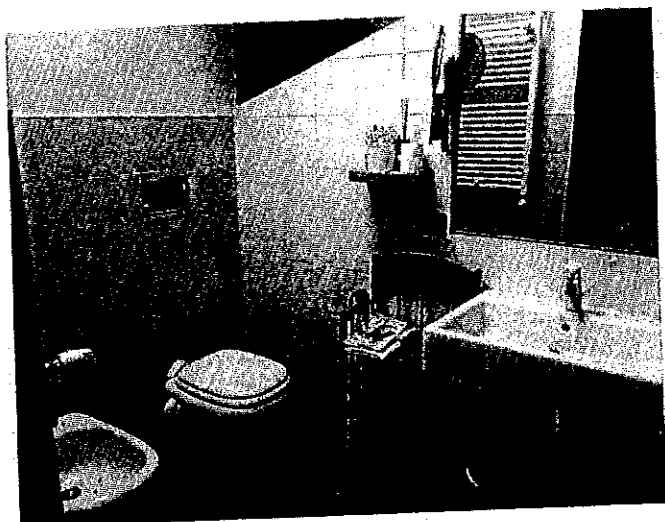
ALLEGATO N.3



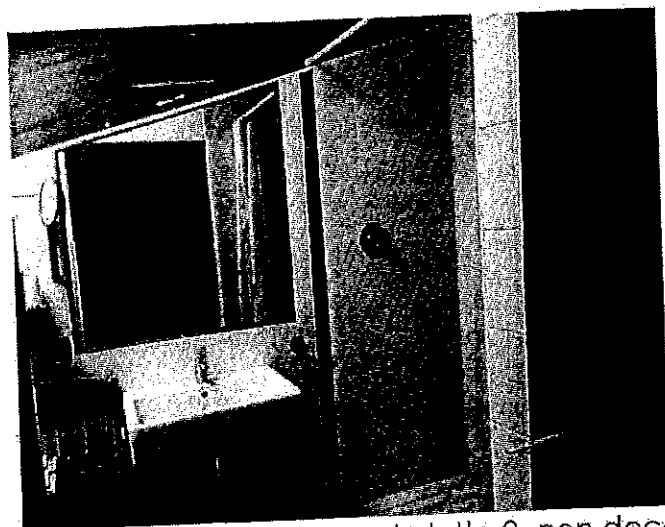
• Camera da letto 2



PIANO SECONDO
E PIANO
SOPPALCO

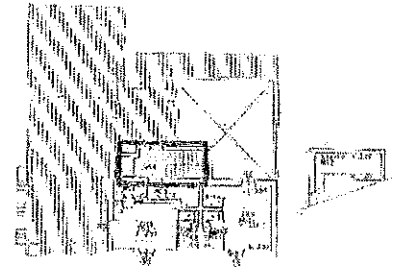


PIANO SECONDO
E PIANO
SOPPALCO

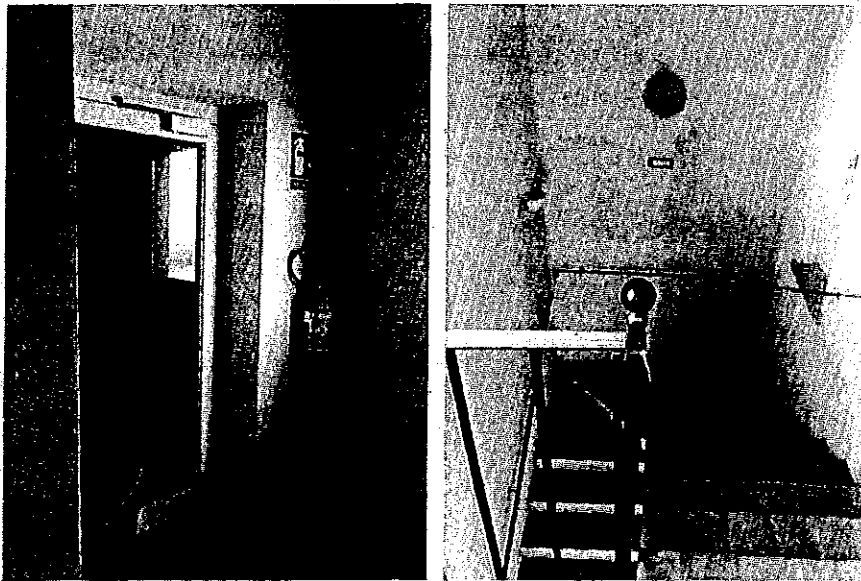


- Bagno di camera da letto 2, con doccia/W.C./bidè/lavello
- Lucernaio a tetto

ALLEGATO N.3

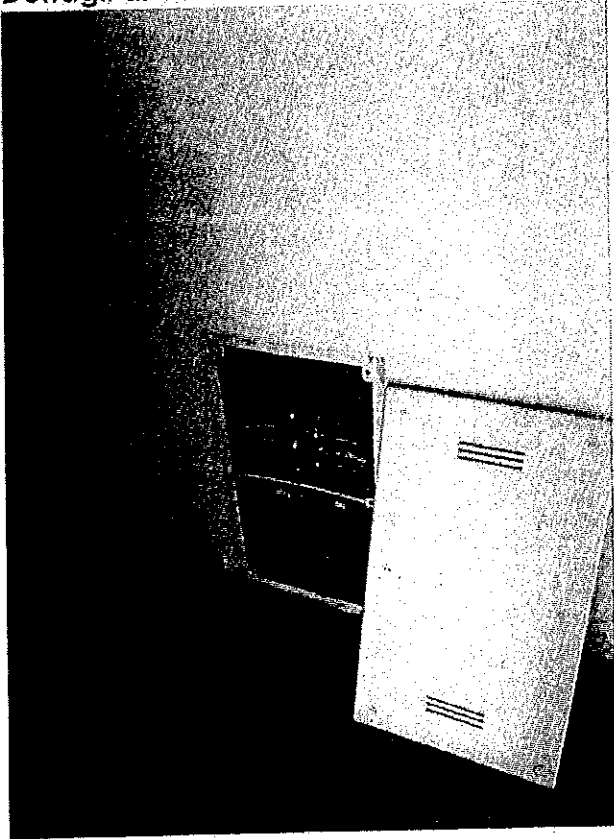


PIANO SECONDO
E PIANO
SOPPALCO

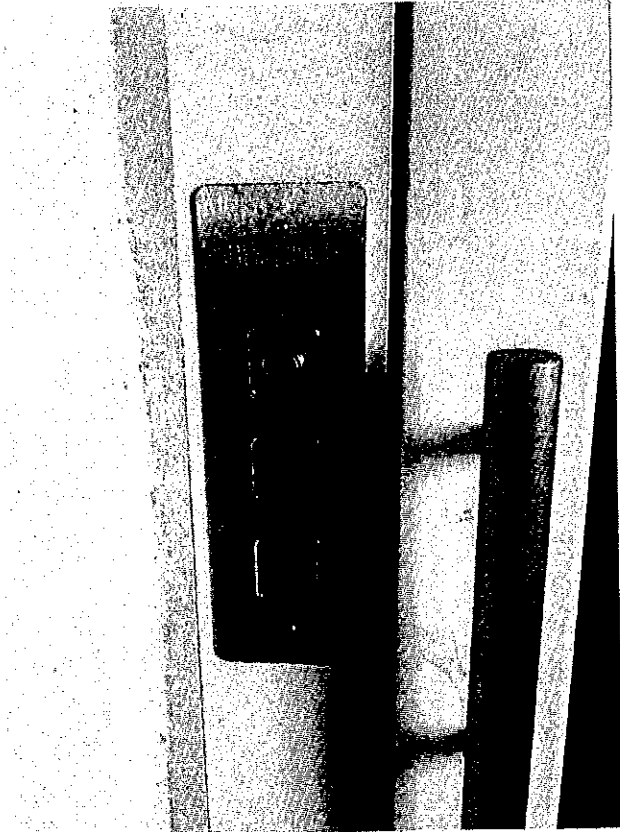


▪ Vano Scale +Ascensore

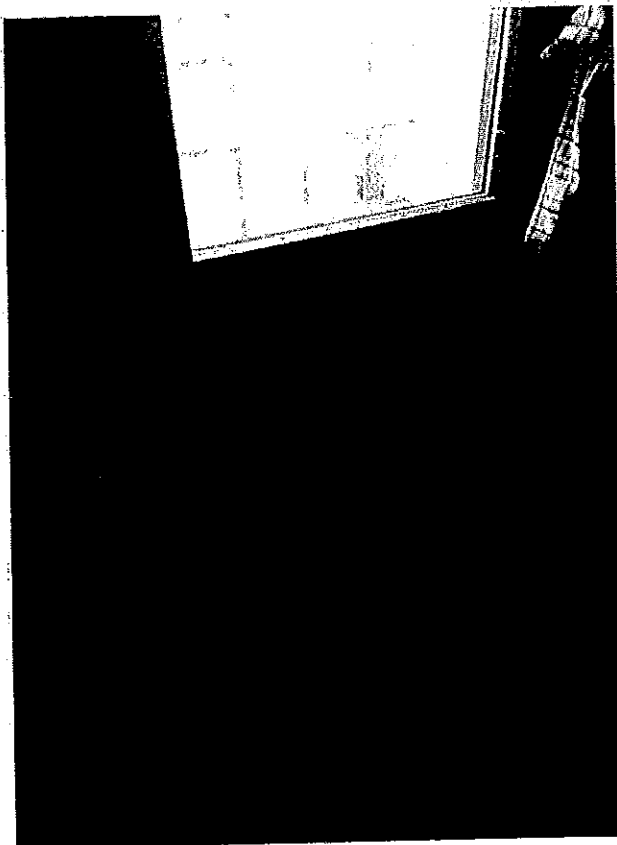
Dettagli di case



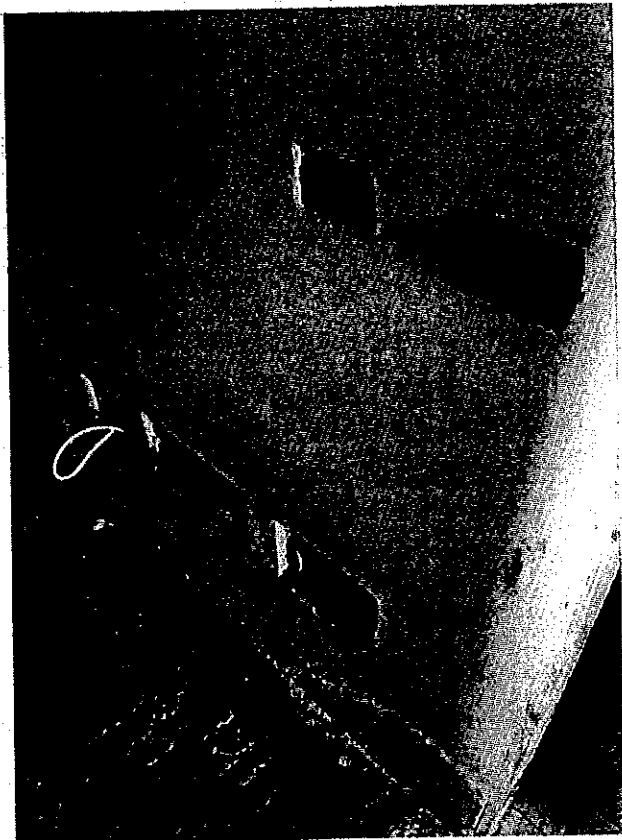
• Collettore di riscaldamento



• Ascensore (DOMUS LIFT)



• Tipo di termosifone



• Zona al rustico

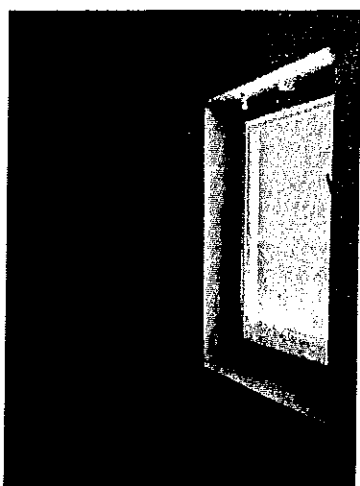
ALLEGATO N.3



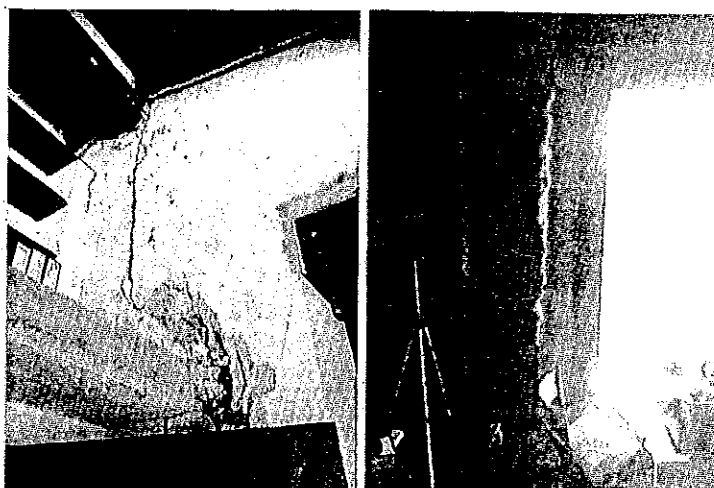
NO 1: CAMERA DA LETTO NO.1



NO 2: FACCIATA

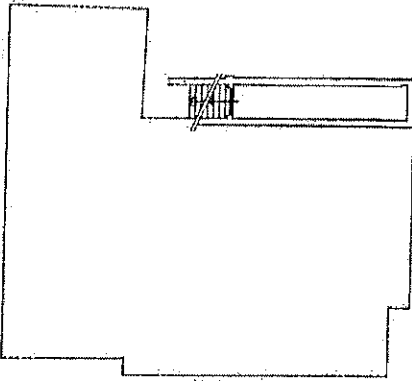


NO 3: CAMERA DA LETTO NO.8

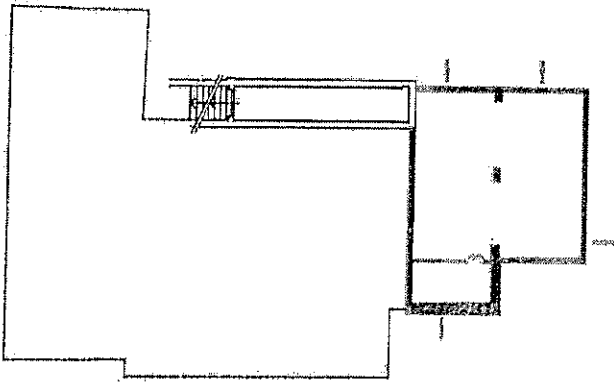


NO 4: SOGGIORNO NO.3

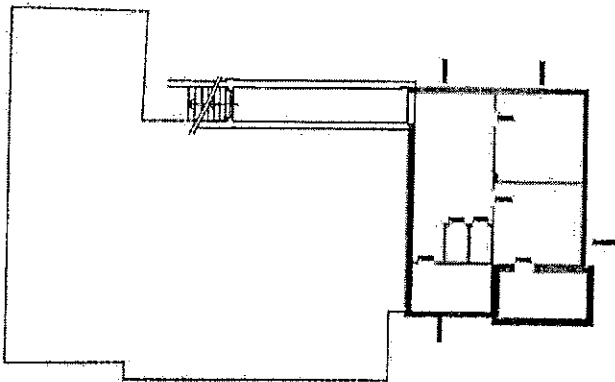
PIANO INTERRATO



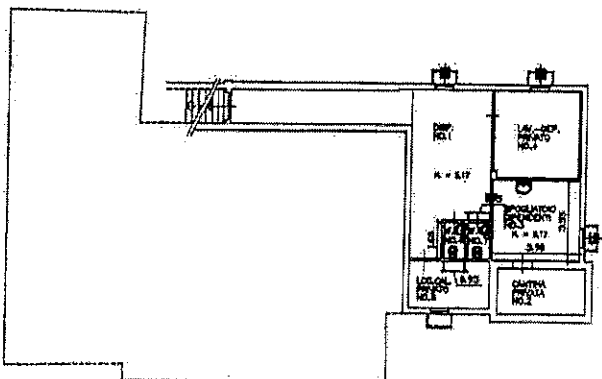
STATO DI FATTO ANNO 2008 FINE
PARZIALE dei lavori protocollato



VARIAZIONE A



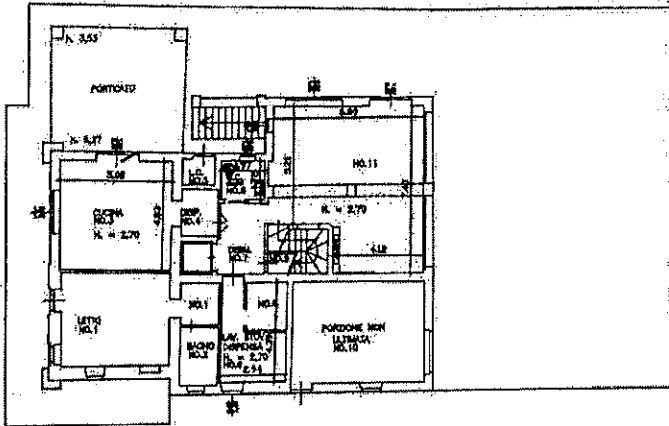
VARIAZIONE B



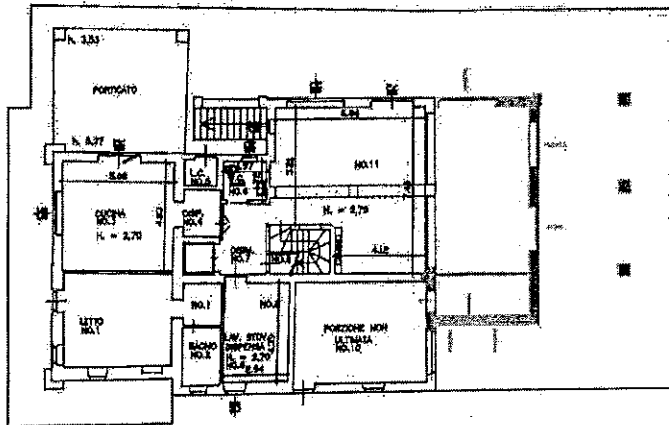
STATO DI FATTO ANNO 2020

Vertical text on the right edge of the page, likely a page number or reference code.

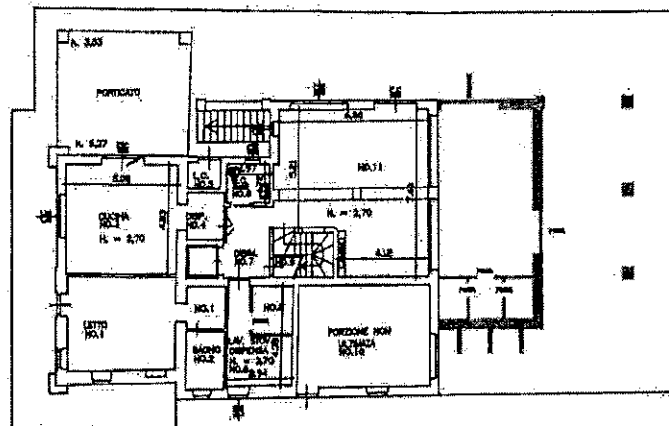
PIANO TERRA



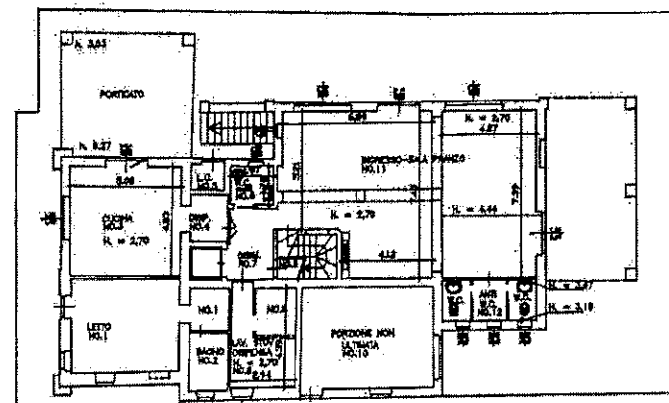
STATO DI FATTO ANNO 2008.FINE
PARZIALE dei lavori protocollato



VARIAZIONE A

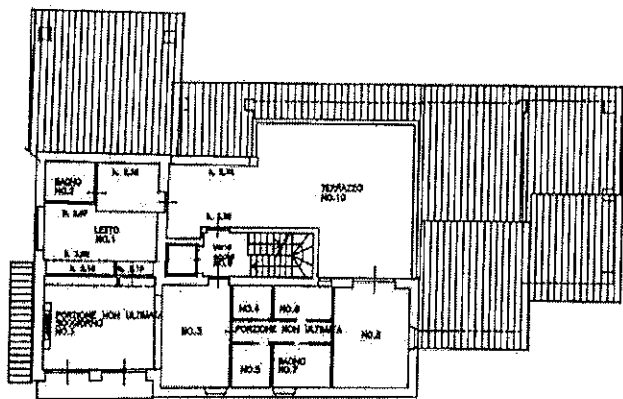


VARIAZIONE B



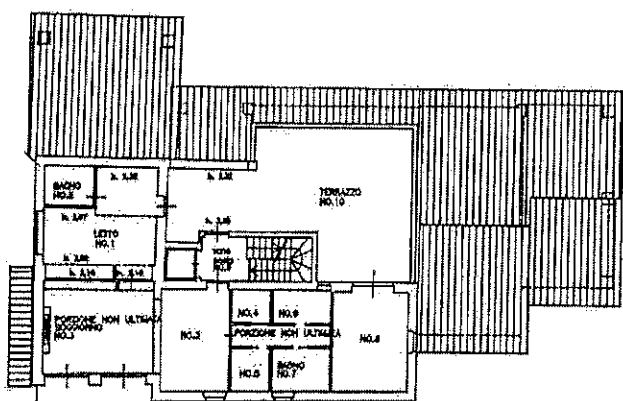
STATO DI FATTO ANNO 2020

PIANTA P.NO PRIMO

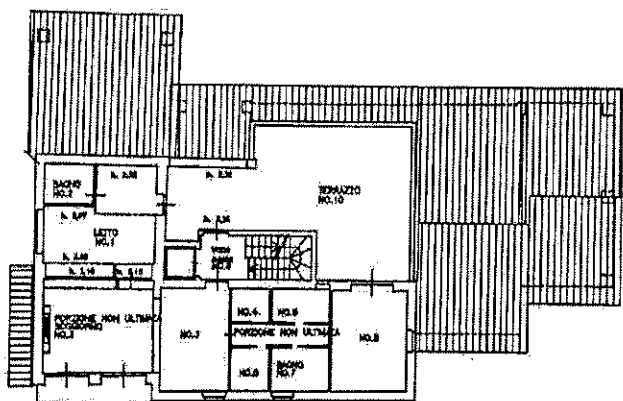


In piano primo non ci sono variazioni.

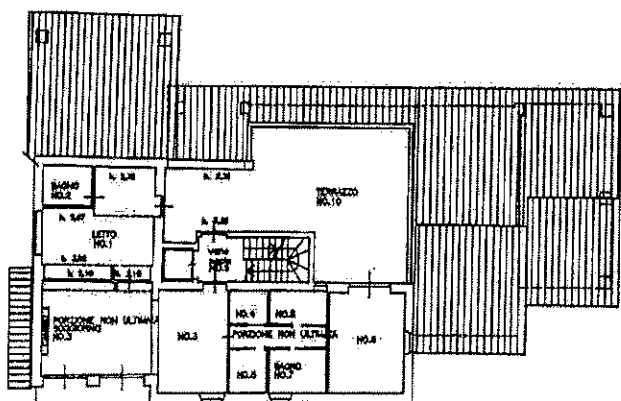
STATO DI FATTO ANNO 2008 FINE
PARZIALE dei lavori protocollato



VARIAZIONE A



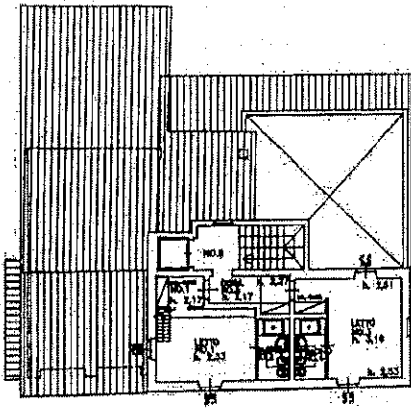
VARIAZIONE B



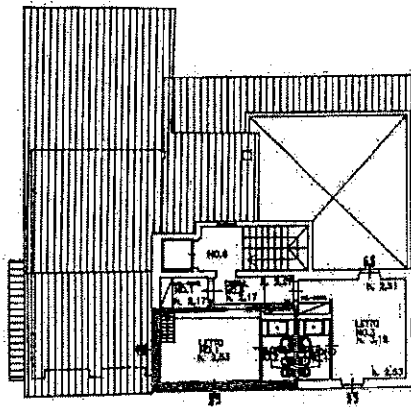
STATO DI FATTO ANNO 2020

ALLEGATO N.4

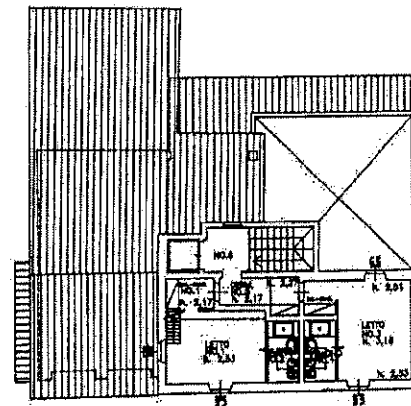
PIANTA P.NO SECONDO



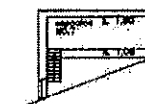
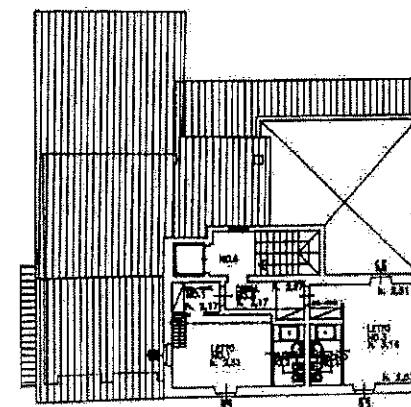
STATO DI FATTO ANNO 2008 FINE
PARZIALE dei lavori protocollato



VARIAZIONE A



VARIAZIONE B





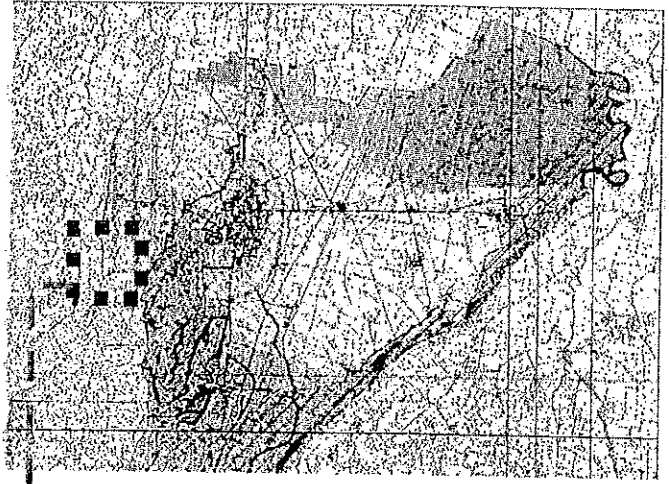
STATO DI FATTO ANNO 2020

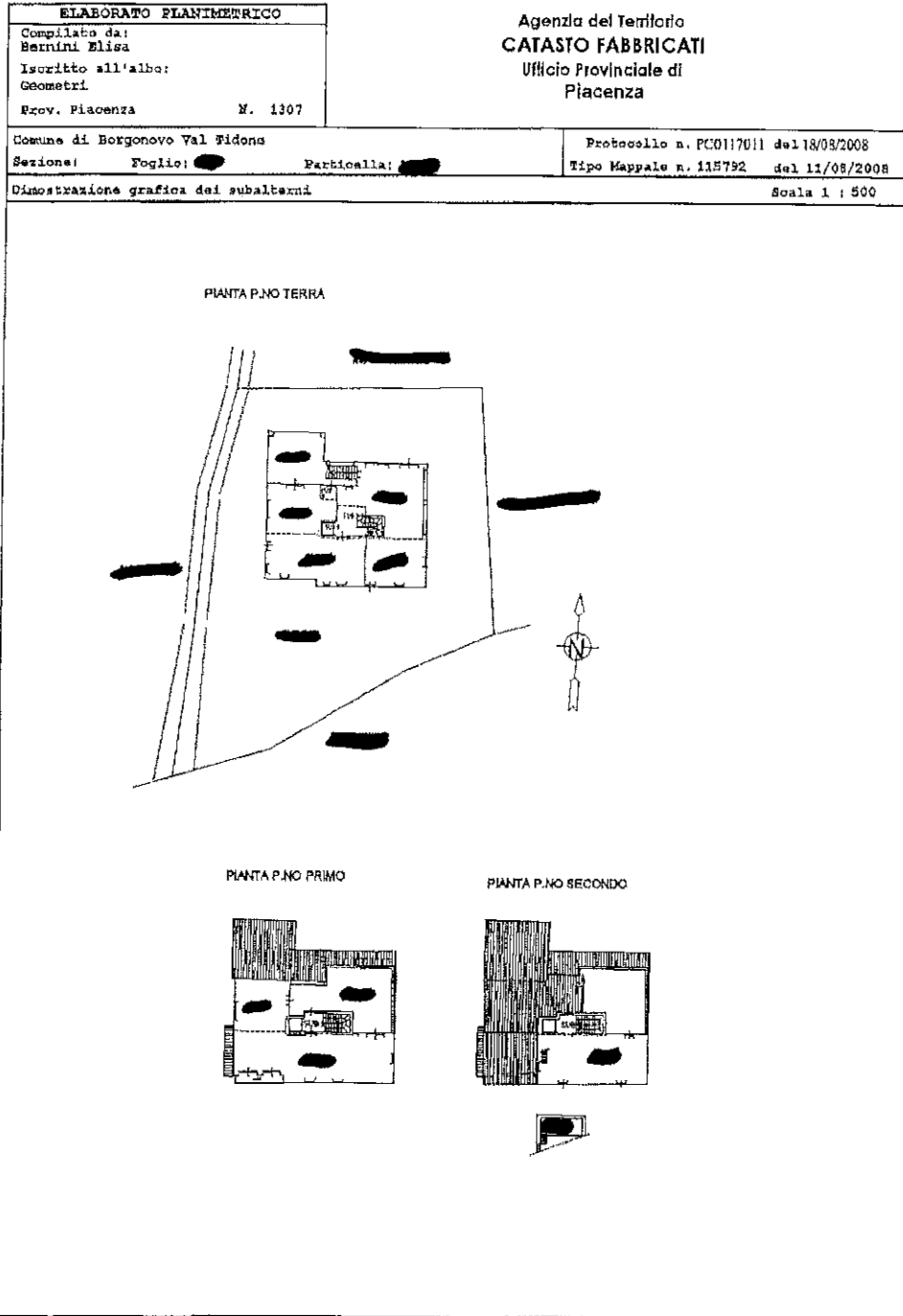
Estratto del RUE

LEGENDA

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

-  Seminativo semplice
-  Sistema della collina PSC art. 18 c3



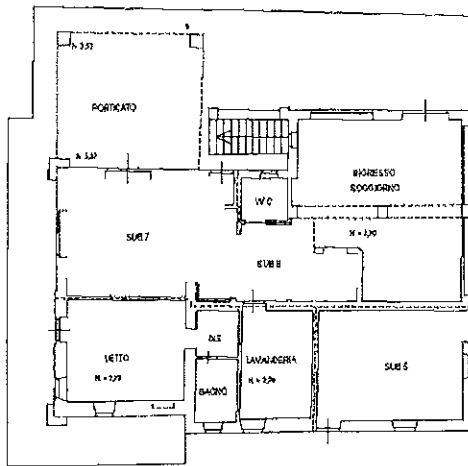


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

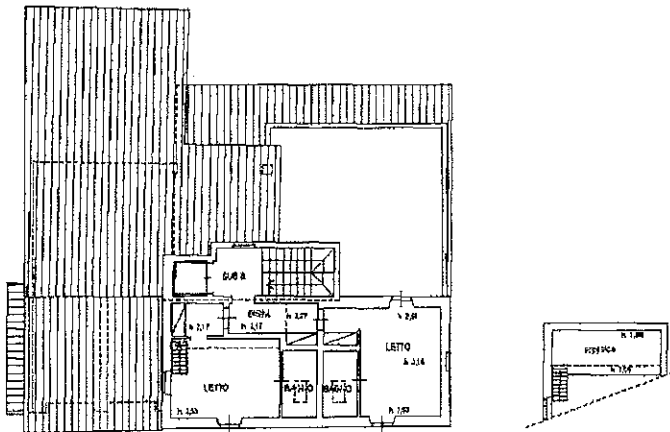
Dichiarazione protocollo n° PC0117011 del 18/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgonovo Val Tidone	
Localita' [REDACTED]	civ. 127
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bernini Elisa
Sezione:	Isritto all'albu Geometri
Foglio:	Prov. Piacenza
Particella:	N. 1307
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA P.NO TERRA



PIANTA P.NO SECONDO

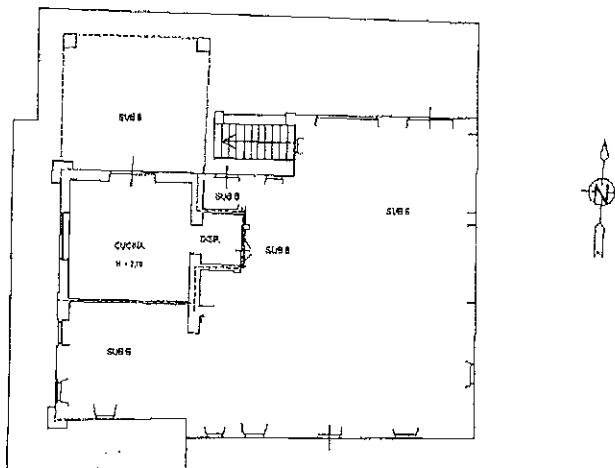


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. PC0117011 dal 18/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgonovo Val Tidone	
[REDACTED] civ. 127	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bernini Elisa
Sezione:	Iscritte all'albo: Geometri
Foglio:	Prov. Piacenza
Particella:	N. 1307
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA P.NO TERRA



PIANTA P.NO PRIMO

