



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA
Esecuzione Immobiliare n. **177/2019** R.G.E.
G.E. dott. Antonino Fazio

Custode: avv. Claudia De Monti
Tecnico incaricato: arch. Matteo Faroldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

1

Firmato Da: FAROLDI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cfa4cde427193fac9579e1d5e89c6





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

Esecuzione Immobiliare n.177/2019 R.G.E.

G.E. dott. Antonino Fazio

Custode: avv. Claudia De Monti

Tecnico incaricato: arch. Matteo Faroldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

nel procedimento esecutivo promossa da:

- [REDACTED] e
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] lo rappresenta ed assiste in forza di procura allegata all'atto di precetto e presso il cui studio, in via Peruzzi n.8 a Carpi (MO), fax 059/651389, PEC fabio.benetti@ordineavvmodena.it, è elettivamente domiciliato.

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Con Provvedimento G.E. del 08/03/2021, notificato il 09/03/2021 il sottoscritto Arch. Matteo Faroldi, nato a Piacenza il 30/01/1976, con studio in Piacenza via Vittorio Gadolini n.33/A, C.F. FRL MTT 76A30 G535M, iscritto al n.444 dell'Albo dell'Ordine degli architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza e iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe; in data 09/03/2021, tramite comunicazione telematica il sottoscritto prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 21/04/2021, congiuntamente al custode avv. Claudia De Monti, per rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili e per produrre la documentazione fotografica dello stato di fatto, interrogando precedentemente in modalità telematica:

- l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza effettuando visura della situazione catastale degli immobili ed estrarre planimetrie e mappe relative;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza al fine di verificare proprietà, iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;

e successivamente interrogando gli Uffici Tecnici dei Comuni di Piacenza e Travo (PC) al fine di consultare le normative urbanistiche vigenti e avere copia, tramite Accesso agli Atti delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di valutazione, oltre a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto del presente procedimento.

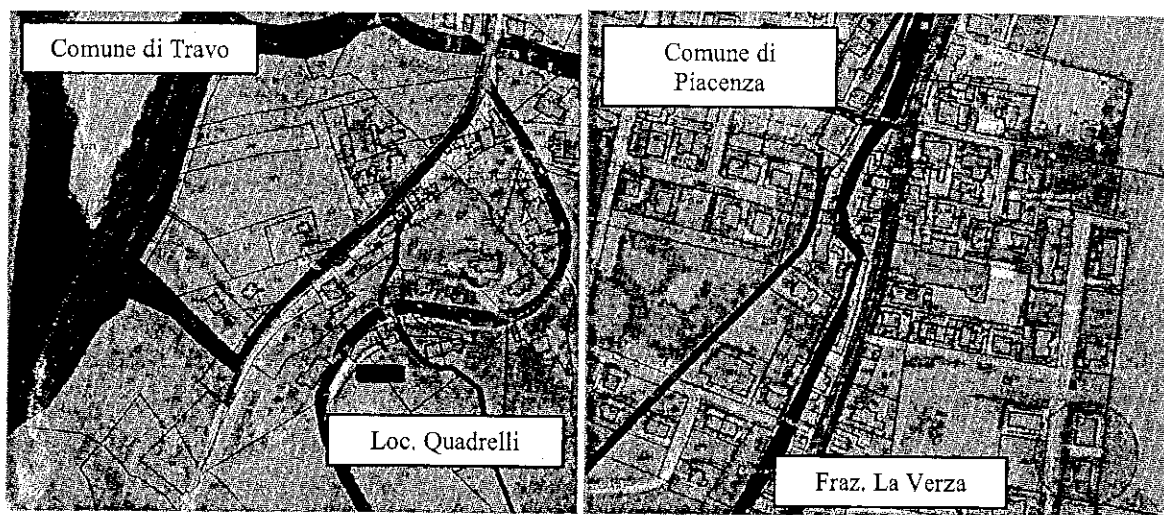


Essendo la documentazione per i suddetti beni completa ed idonea e corrispondente alla relazione notarile preliminare, in esecuzione dell'incarico affidatogli, e in ottemperanza dell'ordine stabilito dal G.E. nel conferimento dello stesso, espone quanto in appresso.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI

1.1 Gli immobili oggetto della procedura consistono in:

1. la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) per l'immobile posto in via Mazzari nel Comune di Travo (PC) sulla riva destra del fiume Trebbia, in posizione distante poche centinaia di metri dalla Strada Statale n.45 Piacenza-Genova, consistente in un appartamento al piano secondo dotato di vano cantina e facente parte del fabbricato residenziale posto in località Quadrelli, edificato su maggiore area identificata al vigente Catasto Terreni del Comune Censuario di Travo al Foglio [REDACTED]
2. la quota di comproprietà pari a 3/10 (tre decimi) per gli immobili posti in via Cattivelli n.30 nella frazione denominata La Verza del Comune di Piacenza, consistenti in due porzioni immobiliari, un appartamento al piano primo e sottotetto ed un vano autorimessa, facenti parte del fabbricato in condominio "Residenza San Martino" posto in via Cattivelli n.30, edificato su maggiore area identificata al vigente Catasto Terreni del Comune Censuario di Piacenza al Foglio [REDACTED]



3

1.2 Confini.

L'immobile in Comune di Travo confina a nord ovest con il mappale [REDACTED], a sud ovest con area comune, a sud est con vano scala comune, a nord est con via Luigi Mazzari.

Il mappale degli immobili facenti parti del condominio in Comune di Piacenza confinano a nord e ad ovest con mappale [REDACTED] ovvero via Cattivelli ed area verde di urbanizzazione intestata a Comune di Piacenza, a est con terreno agricolo ragioni [REDACTED], a sud con area verde intestata a Comune di Piacenza.

1.3 Dati catastali.



E' stato verificato che gli immobili pignorati e oggetto di valutazione sono censiti all'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Piacenza con i seguenti identificativi e che vi è corrispondenza materiale:

a) Comune di Travo

Catasto Fabbricati

Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita	Ubicazione
Abitazione	●	●	●	A/2	4	mq 142 (mq 142 escluse aree scoperte)	€ 526,79	LOCALITA' QUADRELLI piano: T-2-S1

in capo a:

● - Proprietario per 1/2
● Proprietario per 1/2

b) Comune di Piacenza

Catasto Fabbricati

Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita	Ubicazione
Abitazione	●	●	●	A/2	4	mq 102 (mq 95 escluse aree scoperte)	€ 387,34	VIA GIULIO CATTIVELLI, 30 piano: 1-2
Autorimessa	●	●	●	A/2	7	mq 34	€ 154,52	VIA GIULIO CATTIVELLI, 30 piano: S1

in capo a:

●
●

2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI CONSERVAZIONE

Segue, per ognuno dei beni sopra individuati, una descrizione sommaria della loro consistenza e del loro stato di conservazione. La documentazione fotografica completa costituisce il punto 10 della presente.

a) Comune di Travo

L'immobile è situato al secondo piano in un complesso edilizio di recente ristrutturazione (2003-2004) nel borgo di Quadrelli, in via secondaria in prossimità della Chiesa Parrocchiale a cui si accede facilmente dalla Strada Statale 45. L'agglomerato è posto sulla riva destra del fiume Trebbia e gode di posizione sopraelevata rispetto al tracciato della sottostante Strada Statale 45. Il contesto è sostanzialmente rurale ma caratterizzato dalla presenza di interventi edilizi residenziali (villette) di nuova costruzione che si alternano a costruzioni originarie. L'accesso all'appartamento è garantito da una scala comune e a servizio di esso vi è una cantina interrata. L'immobile è ben rifinito ed in buono stato





manutentivo, si caratterizza per la presenza di un'ampia loggia con vista panoramica sulla valle. I pavimenti interni sono in grès effetto cotto e i soffitti mantengono i travetti di legno a vista. I serramenti sono in legno e dotati di vetrocamere. I bagni finestrati sono rivestiti con piastrelle ceramiche. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (generatore di calore a gas metano) e di un camino a legna a camera chiusa. La superficie interna è di circa 116 mq mentre quella della loggia, a cui si accede tramite un'ampia vetrata con meccanismo di apertura a scorrimento, si attesta a 14 mq circa. La cantina interrata si raggiunge percorrendo un corridoio posto al piano terra sul lato a monte della costruzione.

b) Comune di Piacenza

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato "Residenza San Martino" situato in lottizzazione di recente formazione (2010) nella frazione del Comune di Piacenza denominata La Verza. Il condominio è sostanzialmente costituito da due fabbricati divisi da una rampa carrabile che consente di accedere al corsello posteriore a livello sottostrada ove si trovano le autorimesse. Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte dell'ala nord della Palazzina identificata con il n.1 ed ingresso al civico n.30. La scala comune è rivestita in marmo bianco Perlino ed è assente l'ascensore. È presente un montascale ma ad uso esclusivo di altro condomino. L'appartamento si presenta sostanzialmente sgombro di mobili, si sviluppa su due piani (il primo di 49 mq ed il sottotetto di 45 mq) collegati da una scala prefabbricata ed è dotato di un ampio terrazzo di circa 20 mq. Le finiture sono di buon livello (laminato in soggiorno e nelle camere da letto, grès porcellanato in cucina e come pavimentazione e rivestimento nei bagni. I serramenti esterni sono in legno laccato e dotati di vetrocamere, le porte interne in tamburato laccato ed alcune con vetro satinato. Gli impianti di riscaldamento (caldaia a gas posizionata in nicchia esterna) e di raffrescamento (impianto split a servizio soggiorno e locali sottotetto) sono autonomi. Lo stato manutentivo è sufficiente e non si evidenziano danneggiamenti. L'autorimessa è sgombra e permette il ricovero di due autoveicoli di medie dimensioni, inoltre è dotato di una separazione per l'utilizzo a cantina dello spazio di fondo.

5

Firmato Da: FAROLDI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c114c4cde427193fac9579e1d5e4906

3 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Urbanisticamente i mappali in oggetto sono soggetti alla seguente disciplina (vedasi CDU allegato alla presente):

a) Comune di Travo

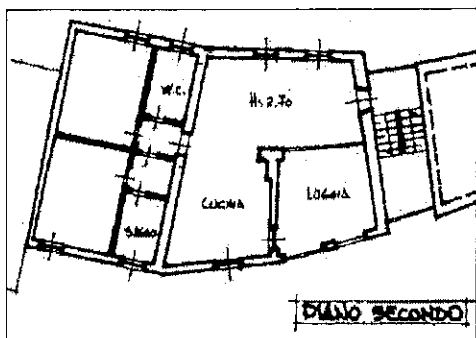
i descritti immobili sono classificati dal RUE vigente, approvato con Delibera numero 15 in data 07/04/2014 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 239 del 30/07/2014, modificato con la prima Variante normativa approvata con Delibera numero 46 in data 28/07/2016 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 261 del 24/08/2016, e ulteriormente modificata con la seconda Variante normativa approvata con Delibera numero 51 in data 26/09/2017 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 263 del 04/10/2017 come segue: Al F. [REDACTED] "Ambito AC1b – tessuti consolidati saturi abitati minori", normato dall'articolo 42 delle Norme Tecniche.

La ricerca effettuata con richiesta formale di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Travo ha prodotto il risultato di poter visionare i titoli abilitativi che hanno portato allo stato di fatto attuale:

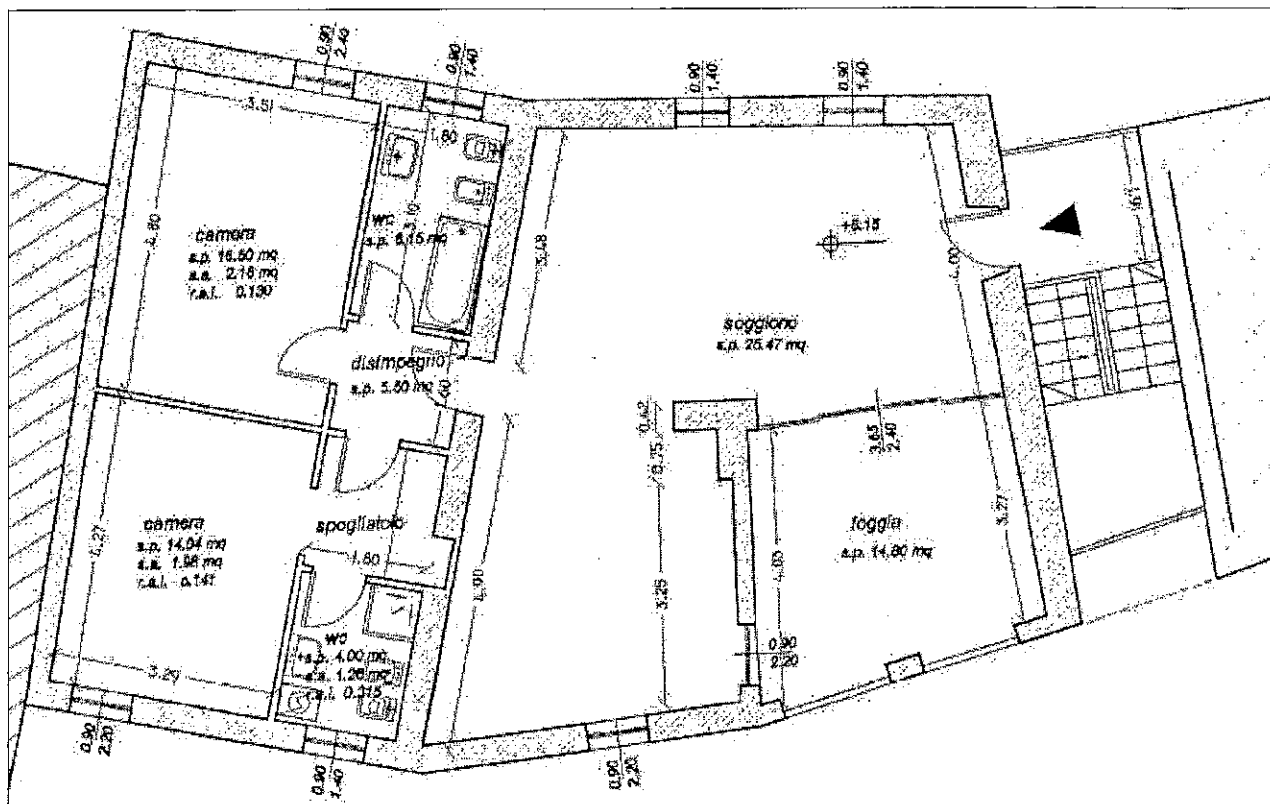
1. Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia 690/2003 del 08.02.2003;
2. Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia 3272/2004 del 17/06/2004 in variante alla 690/2003 del 08.02.2003;

La verifica con rilievo geometrico eseguita durante il sopralluogo ha confermato l'aderenza tra stato di fatto, titolo edilizio e planimetria catastale: si riportano di seguito i confronti:





Estratto scheda catastale e nella pagina seguente stato di fatto.



b) Comune di Piacenza

██████████ quale "P.U.A. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI PREVISTI NEL P.R.G. 2001 CONVENZIONATI" disciplinato dall'art. 1.3 del PSC denominato ALF3 LA VERZA.

Il mappale 458 è interessato da: "ZONE INTERESSATE DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA" disciplinata dall'art. 26 del PTCP e dall'art. 5.14 del PSC; "ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" disciplinate dall'art. 5.20 del PSC; "RETE REGIONALE GASDOTTI (D.M. 24/11/1884)" disciplinata dall'art. 6.5 del PSC; "ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - SETTORE DI RICARICA DI TIPO A - RICARICA DIRETTA" disciplinato dall'art. 6.5 del PSC.

Il mappale 458 nella tavola Aspetti Strutturanti 1 del PSC è classificato quale "Territorio Urbanizzato" disciplinato dagli artt. 3.1-3.3 e 4.3-4.5 delle NTS del PSC.



La ricerca effettuata con interrogazione all'archivio on line del Comune di Piacenza e la possibilità di recuperare le pratiche ha prodotto il risultato di poter visionare i titoli abilitativi che hanno portato allo stato di fatto attuale ed in particolare dell'appartamento ovvero SCIA Ordinaria a Sanatoria 1435/2018

La verifica con rilievo geometrico ha confermato sia per l'appartamento che per l'autorimessa la conformità degli immobili ai titoli abilitativi e alla documentazione catastale.

4 ESISTENZA DI DIFFORMITA' E POSSIBILITA' DI SANATORIA

Sia per l'immobile in Comune di Travo che per quelli in Comune di Piacenza non si rilevano difformità non configurandosi quindi necessità di interventi in sanatoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero dei fabbricati a carattere condominiale.

5 IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

L'immobile in Comune di Travo non è soggetto a spese fisse di gestione o di manutenzione.

Per quanto riguarda gli immobili in Comune di Piacenza, facenti parte del condominio "Residenza San Martino" la ripartizione predisposta dall'amministrazione separa nei conteggi le quote di proprietà relative agli stessi ovvero millesimi 75,525/1.000 ciascuno per un totale di 151,05/1.000, contabilizzando sia nei bilanci preventivi che consuntivi gli importi diversificati di spettanza a [REDACTED]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (media consuntivo 2020 e previsionale 2021): € 1.850,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per la sola quota afferente a [REDACTED]: € 620,08

Spese condominiali in scadenza successiva alle data della perizia per la sola quota afferente a [REDACTED]: € 323,72 (entro il 01/09/2021)

Millesimi condominiali quota [REDACTED]: 75,525

Ulteriori avvertenze: il condominio non ha momentaneamente affidato l'incarico di recupero del credito tramite azioni legali.

6 VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

La stima viene effettuata tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sulle unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni descritti attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Avendo il procedimento di stima l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato di beni immobili, il C.T.U. ritiene che il metodo da applicare più idoneo sia quello sintetico comparativo riferendosi all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene. Quindi, tenuto conto di queste ultime, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare. La valutazione è svolta ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c..

In seguito alla consultazione di:





- pubblicazione OMI-Agenzia delle Entrate a cura della Direzione Regionale Emilia Romagna in collaborazione con la Direzione Provinciale di Piacenza relativa alle statistiche del secondo semestre 2020 on-line alla data di redazione della presente;
 - pubblicazione FIAIP – Osservatorio immobiliare 2020;
 - mezzi di pubblicità immobiliare on-line di riconosciuta affidabilità quali: immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, casa.it, mercato-immobiliare.info;
- a) Comune di Travo (LOTTO 1)

con particolare riguardo alle zone del Comune di Travo e dei comuni limitrofi, confrontando beni di analoga tipologia e destinazione offerti sul mercato in un raggio di metri 500 dall'abitato di Quadrelli, e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte si riportano le stime dei valori nei successivi paragrafi.

Bene sito in Quadrelli di Travo, via Mazzari.

Sulla base di quanto premesso, sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso operatori immobiliari e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate per il Comune di Travo (fascia R1/Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI), abitazioni civili dallo stato conservativo normale, al fine di accertare l'andamento dei valori di mercato dei beni da valutare, si ritiene congruo stimare il valore di 1.350,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile, ricavata in base ai rilievi eseguiti è pari a.

	Sup. lorda (mq)	Coeff. Comm.le	Sup. comm.le (mq)
appartamento	115	100%	115
porticati	20	35%	7
balconi	0	25%	0
cantine	17	10%	1,7
sottotetto	0	10%	0
pertinenze	0	10%	0
Totale			123,7

8

La stima del valore dell'immobile, **in condizioni di regolarità urbanistica, catastale e scevro da fattori di disvalore** è quindi così determinato:

	Sup. comm.le (mq)	Valore di stima (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione	123,7	1.350,00	166.995,00
Totale			166.995,00

Il C.T.U. ritiene di applicare, in osservanza del nuovo art.568 c.p.c. i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima dell'immobile:

	Abitazione
Stima immobili da adeguare	166.995,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0





Stato d'uso e manutenzione	-4.500
Stato di possesso – 5% (gli immobili sono in possesso dell'esecutato)	-8.349,75
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	-2.500
Spese condominiali insolute	-620,08
Riduzione del valore di mercato -10%	-16.699,50
Totale	134.325,67
	<i>pari a ca. 1.090,00 €/mq</i>

Il valore venale intero dei beni in oggetto, adeguati in rispetto del nuovo art. 568 c.p.c., risulta quindi pari ad € 134.300,00 (euro centotrentaquattromilatrecento/00) da adeguarsi ulteriormente per lo stato di comproprietà indivisa in quota del 50% con una riduzione del 20% giungendo ad un valore venale del Lotto 1 pari a € 107.440,00/2, ovvero 53.720,00 € (cinquantatremilasettecentoventi/00);

b) Comune di Piacenza (LOTTO 2)

con particolare riguardo alle zone del Comune di Piacenza e dei comuni limitrofi, confrontando beni di analoga tipologia e destinazione offerti sul mercato in un raggio di metri 500 nella frazione di La Verza, e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte si riportano le stime dei valori nei successivi paragrafi.

Bene sito in Piacenza, via Cattivelli n.30

Sulla base di quanto premesso, sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso operatori immobiliari e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate per il Comune di Piacenza (fascia R1/Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI), abitazioni civili dallo stato conservativo normale, al fine di accertare l'andamento dei valori di mercato dei beni da valutare, si ritiene congruo stimare il valore di 1.600,00 €/mq. L'autorimessa doppia con locale cantina viene stimata a corpo.

La superficie commerciale dell'immobile, ricavata in base ai rilievi eseguiti è pari a.

	Sup. lorda (mq)	Coeff. Comm.le	Sup. comm.le (mq)
appartamento	85	100%	85
porticati	23	35%	8
balconi	0	25%	0
cantine	17	10%	1,7
sottotetto	18	10%	1,8
pertinenze	0	10%	0
Totale			96,5

La stima del valore dell'immobile, **in condizioni di regolarità urbanistica, catastale e scevro da fattori di disvalore** è quindi così determinato:



	Sup. comm.le (mq)	Valore di stima (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione	96,5	1.600,00	154.400,00
Autorimessa		15.000,00 (a corpo)	15.000
Totale			169.400,00

Il C.T.U. ritiene di applicare, in osservanza del nuovo art.568 c.p.c. i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima dell'immobile:

	Abitazione
Stima immobili da adeguare	169.400,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0
Stato d'uso e manutenzione	-3.500
Stato di possesso - 5% (gli immobili sono in possesso dell'esecutato)	-8.470,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	-2.500
Spese condominiali insolute	0
Riduzione del valore di mercato -10%	-16.940,00
Totale	137.990,00
	<i>pari a ca. 1.429,90 €/mq</i>

Il valore venale dei beni in oggetto, adeguati in rispetto del nuovo art. 568 c.p.c., risulta quindi pari ad € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00) da adeguarsi ulteriormente per lo stato di comproprietà indivisa in quota di 3/10 con una riduzione del 35% giungendo ad un valore venale del Lotto 2 pari a € 89.700*3/10, ovvero **26.910,00 € (ventiseimilanovecentodieci/00)**;

7 DIVISIBILITA'

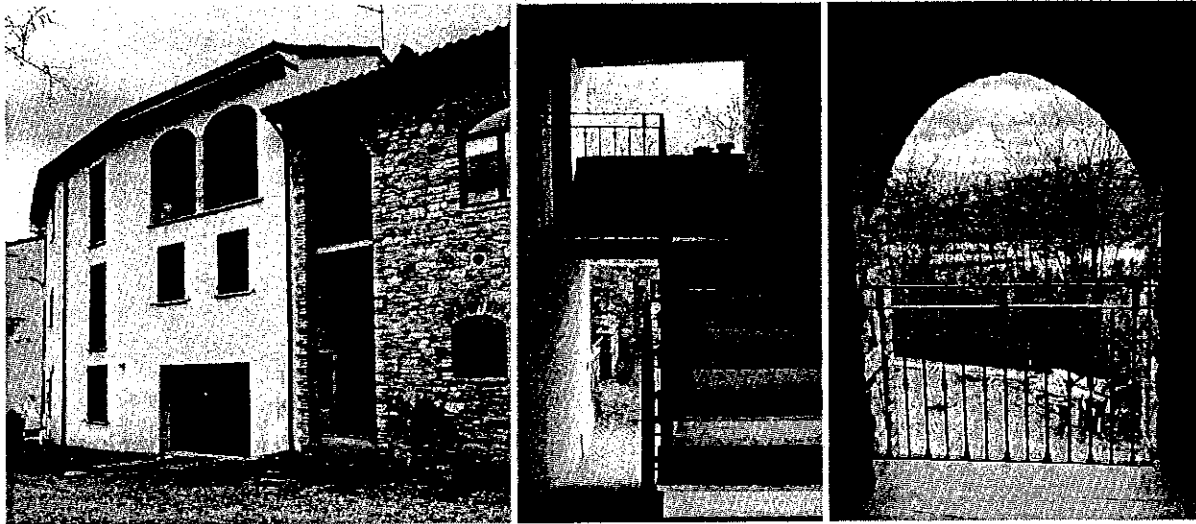
La presente consulenza immobiliare ha considerato la valutazione commerciale relativa all'alienazione della quota di proprietà indivisa pari ad un mezzo del bene posto in Comune di Travo e pari a 3/10 dei beni posti in Comune di Piacenza. L'ipotesi, come da richiesta di parere formulata nell'incarico, di comoda divisibilità si ritiene conveniente suddividerla in Lotto 1 (bene in Comune di Travo) e in Lotto 2 (beni in Comune di Piacenza. Ciò per le differenze di posizionamento geografico e tipologico che possono intercettare tipologie di acquirenti differenti:

	Comune	Quota proprietà	Valore di stima (€/mq)
Lotto 1	Travo (PC)	1/2	53.720,00 €
Lotto 2	Piacenza	3/10	26.910,00 €
Totale			80.630,00 €

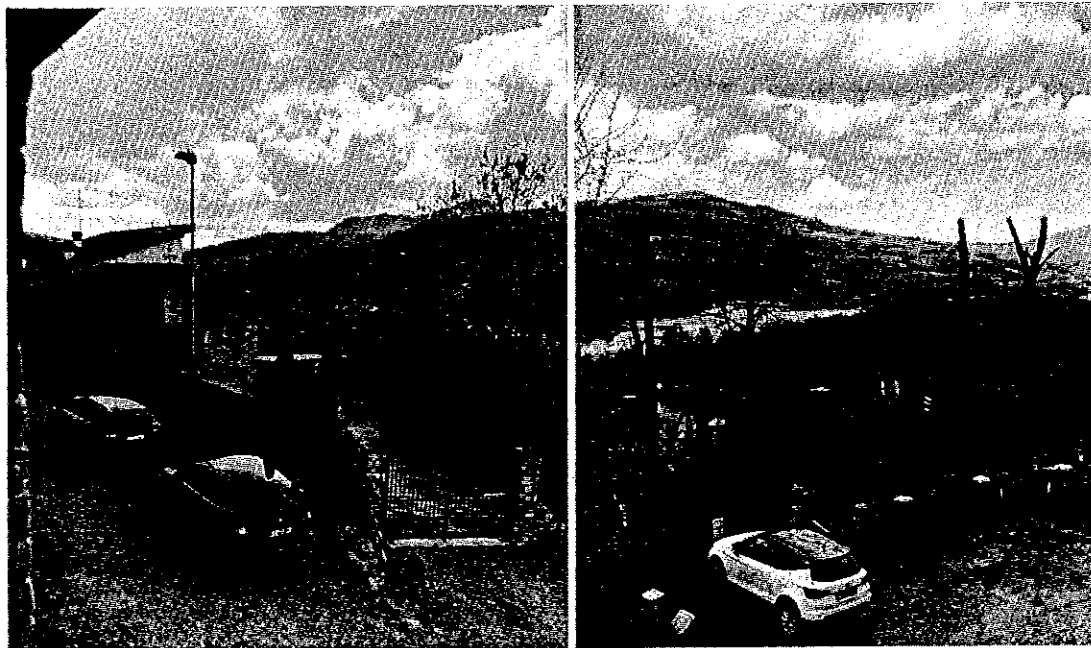
8 OPERE URGENTI

Non si rilevano eventuali opere da eseguire con urgenza sui beni per ripristinarne la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa.



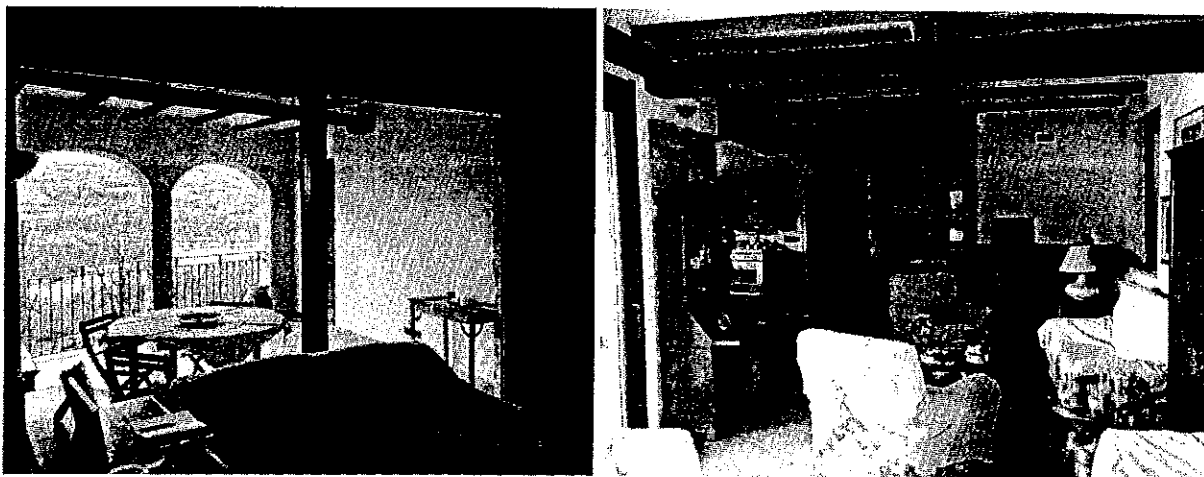


Facciata principale con ingresso al vano scala aperto ed individuazione loggiato al piano secondo.



Vista panoramica dal prospetto principale (loggiato) su Pietra Parcellara verso sud e colline di Travo verso nord

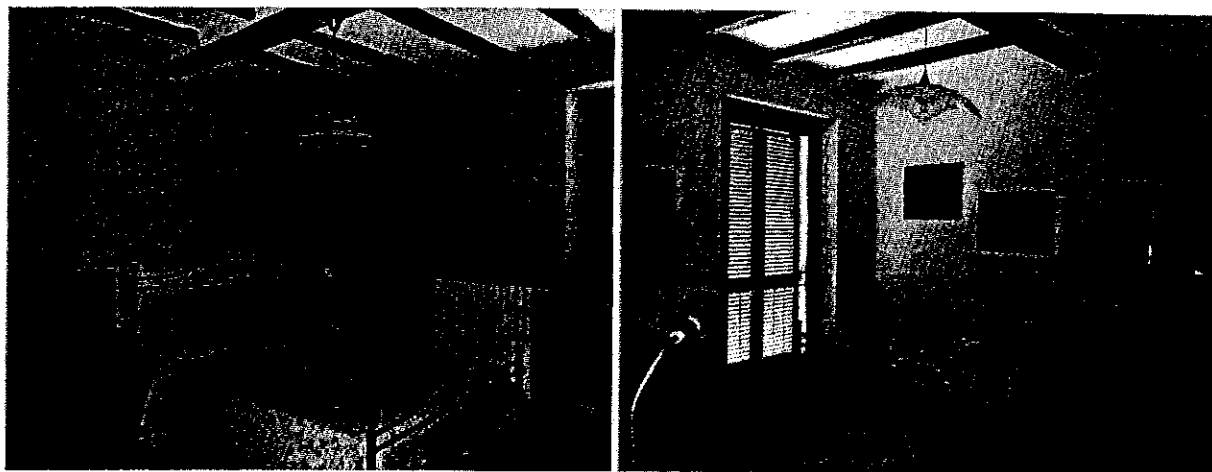




Vista dall'ingresso dell'ambiente di soggiorno con accesso alla loggia.



Viste servizio con vasca e servizio con doccia.

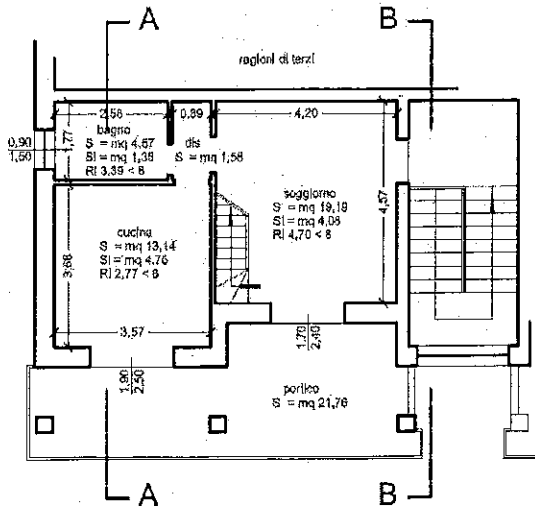


Viste camere da letto matrimoniali, con affaccio a monte e affaccio a valle.

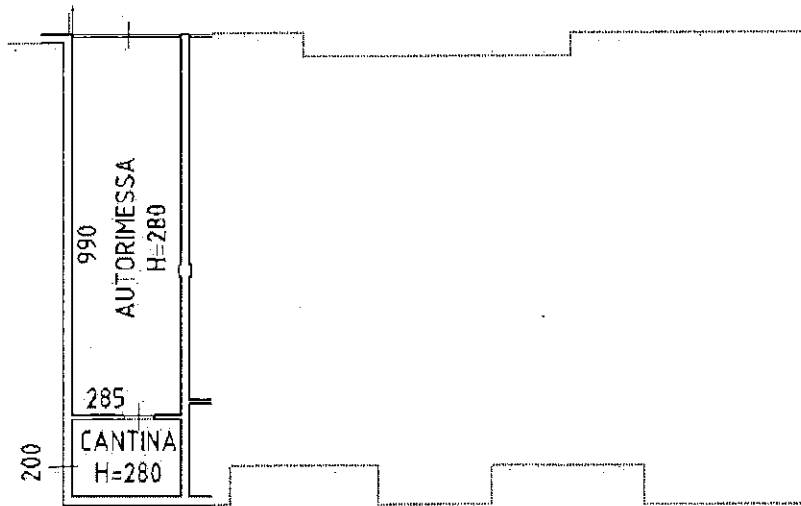
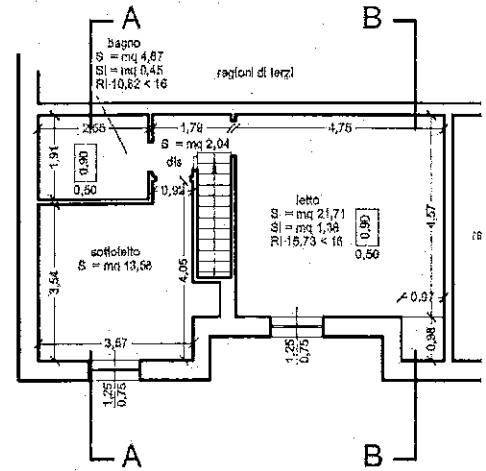


b) Comune di Piacenza (LOTTO 2)

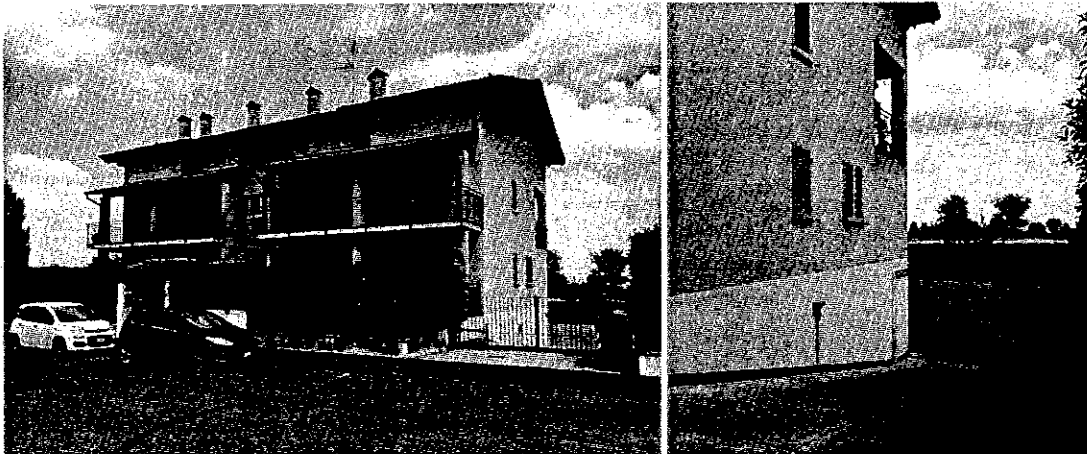
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



Planimetrie conformi allo stato di fatto.

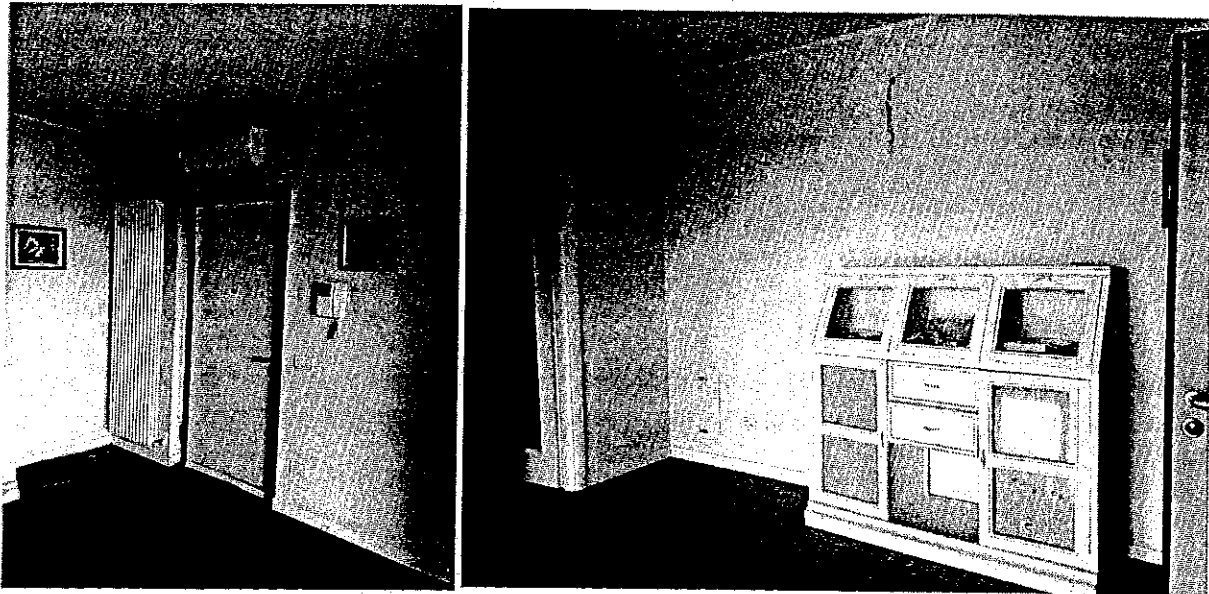


Vista prospettiva principale e rampa centrale di collegamento al cortile posteriore

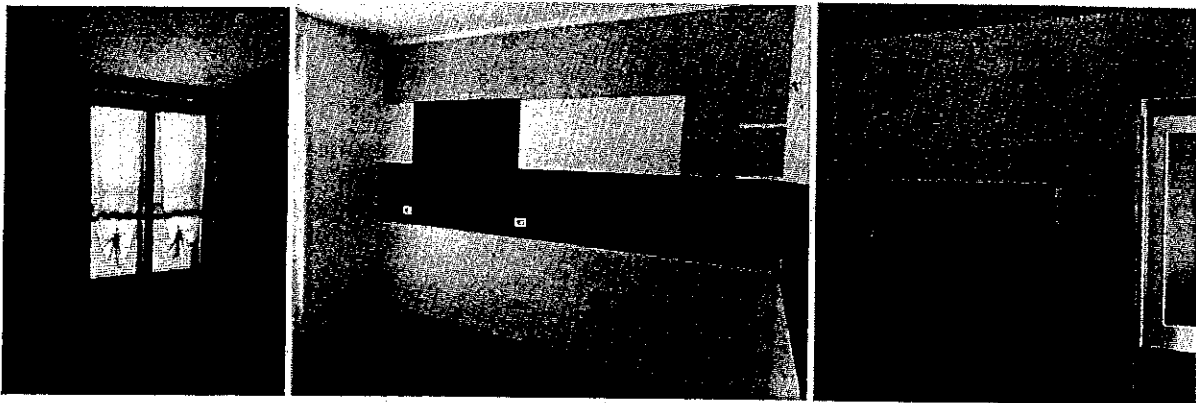




Viste ingresso al vano scala comune, pianerottolo piano primo e scorcio dell'interno con vista sulla scala prefabbricata.

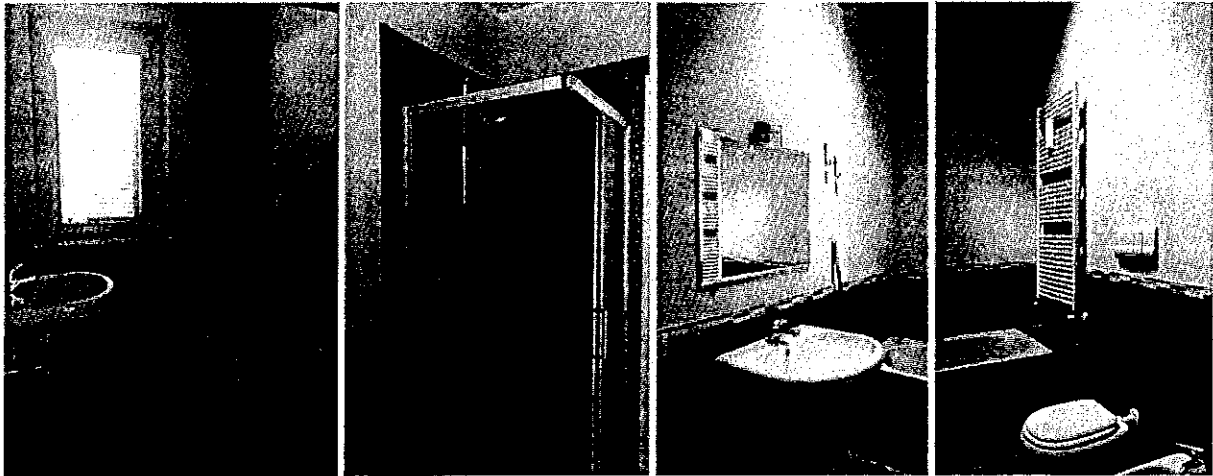


Viste del soggiorno

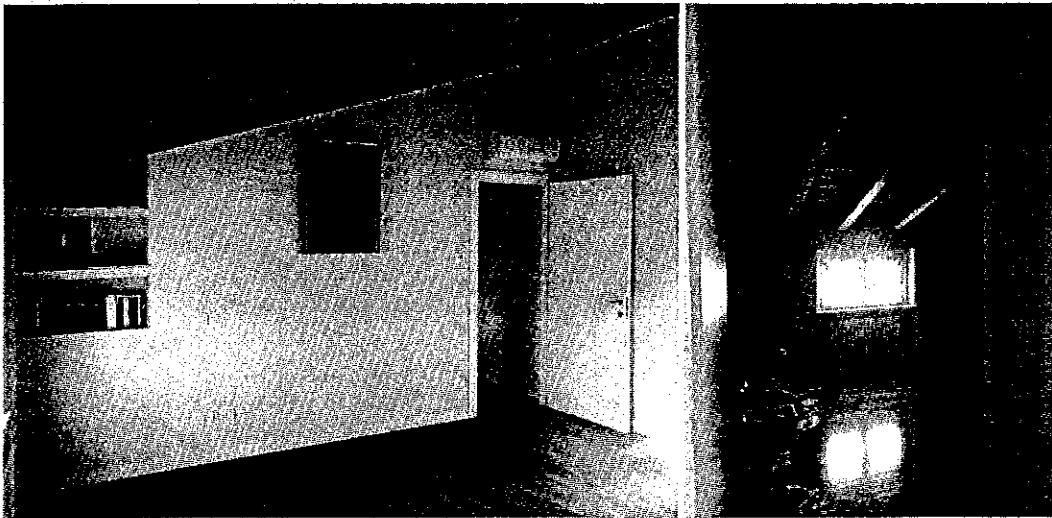


Viste cucina





Viste bagno piano primo con doccia e bagno piano secondo con vasca.

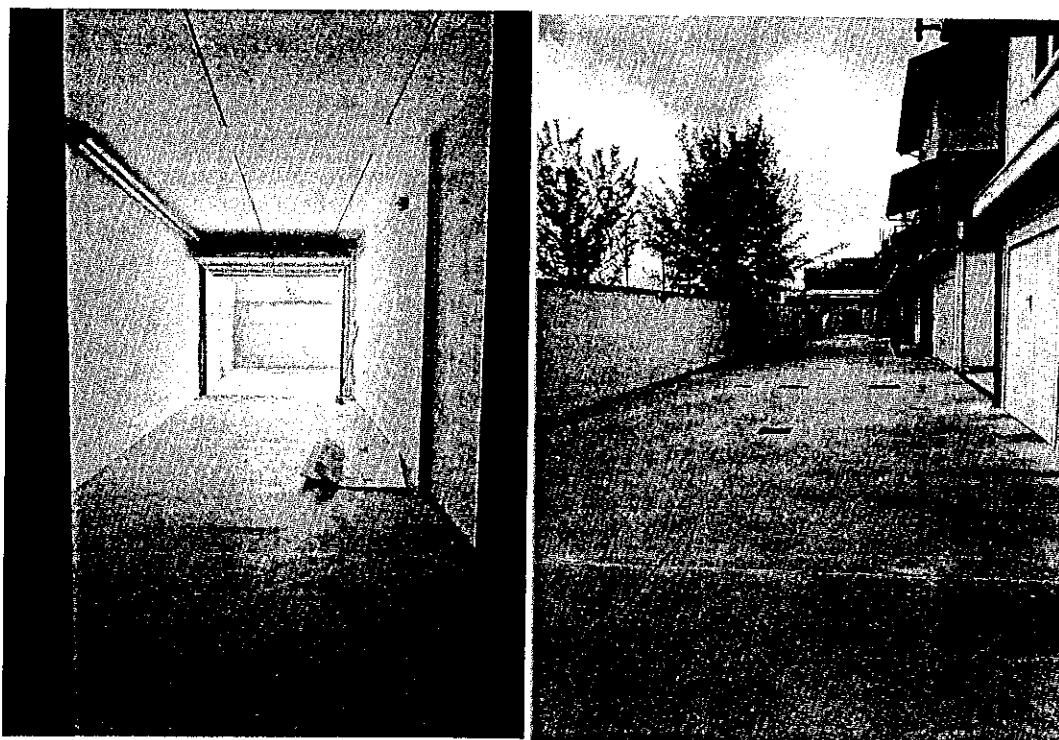


Vista camera matrimoniale e sottotetto non abitabile.



Viste porticato esterno con accessi da soggiorno e cucina





Vista box da vano cantina e vista corsello comune.

Qualora le parti lo ritenessero opportuno potranno far pervenire al sottoscritto C.T.U. eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissata dal G.E..

La presente relazione è costituita da n. 17 pagine e viene depositata, unitamente agli allegati, nel fascicolo elettronico all'interno del portale pst.giustizia.it, oltre ad essere inviata tramite PEC o raccomandata A/R ai creditori e al debitore.

Il sottoscritto C.T.U., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Piacenza, li 08 giugno 2021

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Ingegneri e
Conservatori
Matteo Faroldi
MATTEO
FAROLDI
Architetto 444

In fede

L'Esperto

Arch. Matteo Faroldi

Allegati:

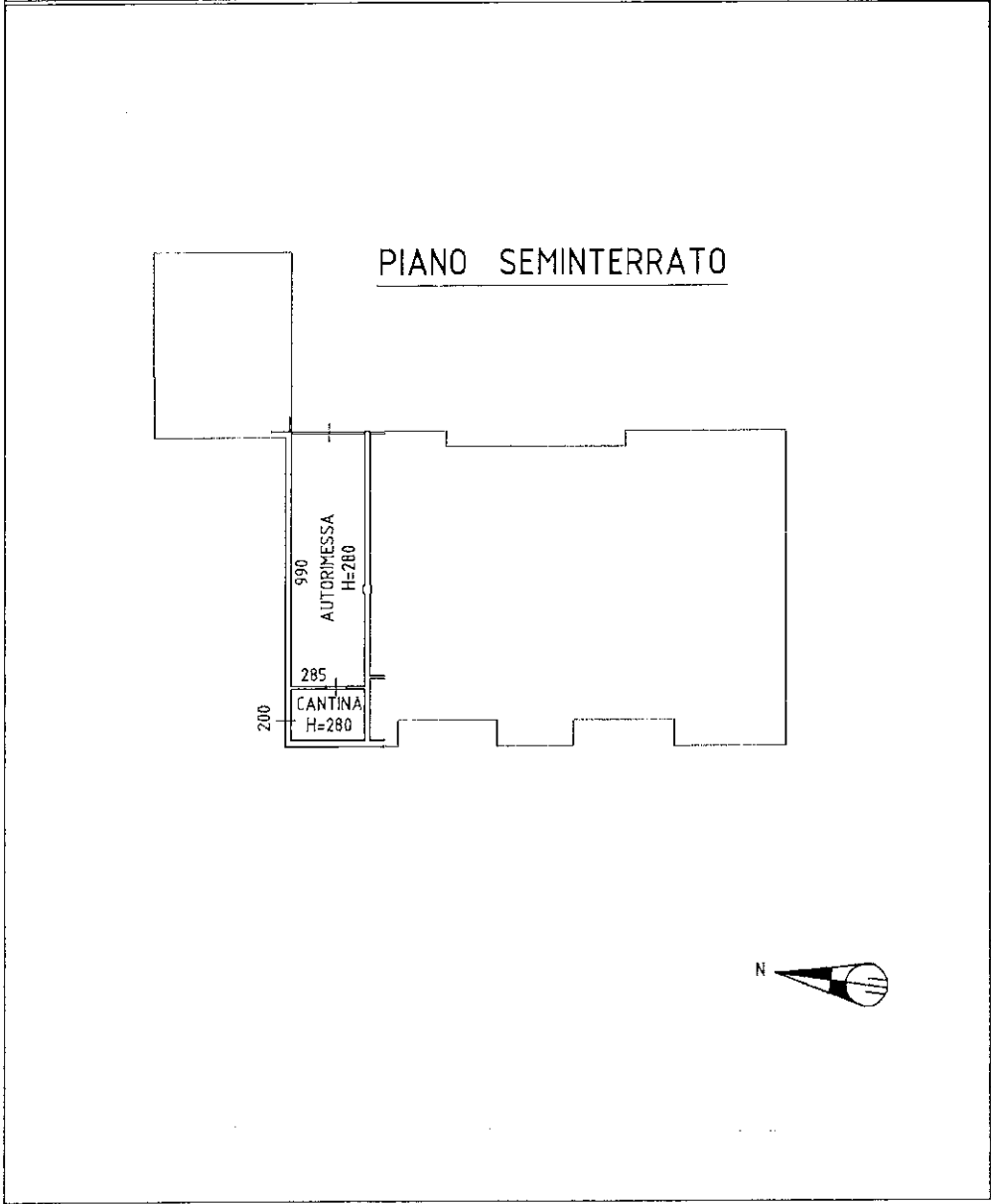
1. Visure catastali
2. Certificato Destinazione Urbanistica



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n° PC0072577 del 19/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza	
Lod. La Verza	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repatti Giuseppe
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio:	Prov. Piacenza
Particella:	N. 1699
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



mapa 01



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

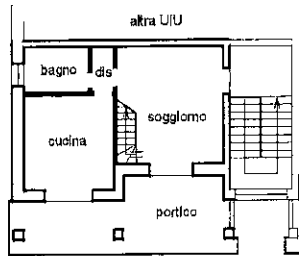
Dichiarazione protocollo n. **PC0052441** del **05/09/2018**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza
Via Giulio Cattivelli div. 30

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

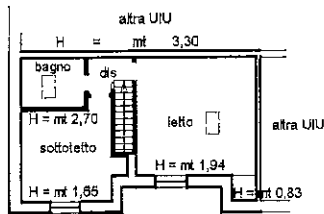
Compilata da:
Aroldi Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Piacenza N. 01812

Scheda n. 1 Scala 1:200

PRIMO PIANO
(H = mt 2,70)



SECONDO PIANO





Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambientale

Prot. N. 64109-21

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 26.05.2021 e assunta al prot. gen. del Comune di Piacenza al n. 64109 da **Faroldi Matteo**, tesa ad ottenere Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche delle aree censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

N.C.E.U.

fg.

mapp.

sub.



Visti gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale nel Comune di Piacenza;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001, il quale ai commi 2° e 3° dispone che il Dirigente del competente Ufficio rilasci un Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati da atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali;

CERTIFICA

Il **P.S.C.** approvato con delibera n° 23 dal Consiglio Comunale in data 06.06.16 ed il **R.U.E.** approvato con delibera n° 24 dal Consiglio Comunale in data 06.06.16 modificato con variante approvata con delibera n° 24 dal Consiglio Comunale in data 03.06.2019 esecutiva dal 24.07.2019, classificano tale terreno come segue:

Via Scalabrini, 11 - 29100 Piacenza – Web : www.comune.piacenza.it
tel 0523.492230 – fax 0523.492249 – e-mail elisa.brigati@comune.piacenza.it
Partita IVA e Codice Fiscale n. 00229080338





Comune di Piacenza

Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambientale

N.C.E.U.
FOGLIO

Mappale [redacted] uale:

“P.U.A. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI PREVISTI NEL P.R.G. 2001 CONVENZIONATI” disciplinato dall'art. 1.3 del PSC denominato **ALF3 LA VERZA**.

Il mappale [redacted] è interessato da:

“**ZONE INTERESSATE DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA**” disciplinata dall'art. 26 del PTCP e dall'art. 5.14 del PSC;

“**ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI**” disciplinate dall'art. 5.20 del PSC;

“**RETE REGIONALE GASDOTTI (D.M. 24/11/1884)**” disciplinata dall'art. 6.5 del PSC;

“**ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO A – RICARICA DIRETTA**” disciplinato dall'art. 6.5 del PSC.

Il mappale [redacted] nella tavola **Aspetti Strutturanti 1** del PSC è classificato quale “Territorio Urbanizzato” disciplinato dagli artt. 3.1-3.3 e 4.3-4.5 delle NTS del PSC.

Quanto sopra fatto salvo migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il PSC e RUE redatti su base aerofotogrammetrica.

Con Decreto Sindacale in data 29.04.2021 Prot. Gen. n. 53329 è stato attribuito al firmatario del presente certificato l'incarico di dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambientale.

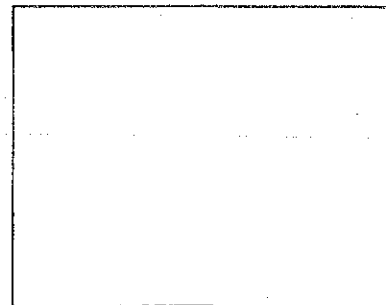
Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica e Ambientale
(*arch. Enrico Rossi*)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.l.)

Piacenza, li 08.06.2021



COMUNE DI TRAVO

PROVINCIA DI PIACENZA



Prot. n° 3777

Travo Li, 21 giugno 2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

Vista la richiesta in data 27/05/2021
Del Signor FAROLDI MATTEO
intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili distinti al N.C.T.
al F. [redacted] Mapp. [redacted] sub [redacted]

CERTIFICA

Che i descritti immobili sono classificati dal PSC vigente, approvato con Delibera C.C. numero 3 in data 21/01/2012 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 1 del 02/01/2014 come segue:

Al F. [redacted] Mapp. [redacted] sub [redacted] "Ambito urbano consolidato", normato dall'articolo 49 del Quadro Normativo;

CERTIFICA

Che i descritti immobili sono classificati dal RUE vigente, approvato con Delibera numero 15 in data 07/04/2014 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 239 del 30/07/2014, modificato con la prima Variante normativa approvata con Delibera numero 46 in data 28/07/2016 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 261 del 24/08/2016, e ulteriormente modificata con la seconda Variante normativa approvata con Delibera numero 51 in data 26/09/2017 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 263 del 04/10/2017 come segue:

Al F. [redacted], "Ambito AC1b - tessuti consolidati saturi abitati minori", normato dall'articolo 42 delle Norme Tecniche;

Si precisa che le eventuali possibilità di trasformazione degli ambiti come sopra definiti sono comunque subordinati alle disposizioni del PSC relative alle tutele e ai vincoli di cui al Titolo 2 non riportati nel presente certificato, nonché le tutele e i vincoli contenute negli elaborati di RUE Tavola 3 ed Elaborato R4. Le eventuali limitazioni derivanti da vincoli e tutele prevalgono sempre sulle norme dei relativi ambiti.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(ARAMINI Geom. Stefano)

