



**TRIBUNALE CIVILE
DI PIACENZA**
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **80/2025**



Beni posti nel comune di Castelvetro Piacentino (PC)
Viale della Repubblica, 14/ A

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] (creditrice procedente)

Nei confronti di

[REDACTED] (esecutata)

Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Mariarosaria Scurpa

Consulente Tecnico Ufficio:
Architetto Fabrizio Madini



Premessa

Ill.mo G.E. Dott.ssa Mariarosaria Scurpa, in data **10 NOVEMBRE 2025** nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Esecuzione Immobiliare N | 80/2025 |
| Promossa da | [REDACTED] |
| Nei confronti di | [REDACTED] (creditrice procedente) |
| | [REDACTED] (esecutata) |

In data **10 NOVEMBRE 2025** lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

- 1.** L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2.** La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
- 3.** La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 4.** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente il quale dovrà essere allegato alla perizia;
- 5.** In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 6.** L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 7.** La valutazione estimativa del **valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:
1. Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 2. Per lo stato d'uso e di manutenzione;
 3. Per lo stato di possesso;
 4. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 5. Per le eventuali spese condominiali insolute;
 6. Per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, **nella percentuale del 10%**– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
- 8.** Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
- 9.** L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
- 10.** Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
- 11.** L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
- 12.** il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate a IVA.

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del **18 marzo 2026**.



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento dell'incarico conferito, richiedeva:
copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente presso
l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza.
Inoltre, effettuava tutti i previsti accertamenti edilizi e urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del
Comune di Castelvetro Piacentino (PC).

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

In data 16 dicembre 2025, alle ore 09:30, alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal
Tribunale di Piacenza, [REDACTED] e del rappresentante di [REDACTED] il sottoscritto ha
effettuato un sopralluogo presso i beni siti in Viale della libertà 14/A nel Comune di Castelvetro
Piacentino (PC), costituiti da un'abitazione con annessa cantina oltre a box.

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567
cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice precedente era completa ed idonea. Sono
infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della
mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema
previsto.



Oggetto della presente sono i seguenti beni come da relazione notarile:

Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE CIVILE

ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa SCIURPA MARIA ROSARIA

RELAZIONE PRELIMINARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 80/2025

PROMOSSA DA

_____ tella
qualità di procuratrice speciale di _____ in persona del legale
rappresentante pro-tempore, **rappresentata e difesa dagli**

– creditrice procedente

CONTRO

_____ **– esecutata**
procedura esecutiva incardinata a seguito di pignoramento immobiliare notificato in data
19/07/2025 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Piacenza -
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/08/2025 ai nn. R.G. 12806 e R.P. 9751.

_____ in relazione alla
delega per il controllo preliminare notificata in data 12/09/2025,

PREMESSO

- di aver esaminato l'atto di pignoramento;
- di aver riscontrato, agli atti, la certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. rilasciata dal Dott.

DICHIARA QUANTO SEGUE:

- 1-

Identificazione catastale dei beni

Il pignoramento immobiliare colpisce beni siti nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Viale



Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

Martiri della Libertà al civico numero 14/A ed in particolare: un appartamento di civile abitazione posto al primo piano con cantina posta al piano interrato e garage posto, anche esso, al piano interrato. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

- Fg. 6 part. 836, sub. 31, Cat. A/2, Classe 4 Consistenza 4 vani, superficie catastale Totale 69 mq, Rendita € 413,17 (doc.1);
- Fg 6, part. 836, sub. 32, Cat C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie 18 mq, Rendita € 66,62 (doc.2);

oltre quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge.

I confini catastali, come identificati nell'atto di mutuo risultano essere:

-quanto all'appartamento: nord- est con parti comuni , ragioni catastalmente rappresentate dalla particella 836 sub. 2 e con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; nord-ovest: con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; sud-est: con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; sud-ovest:con proprietà catastalmente rappresentata dalla part. 836 sub.33;

-quanto alla cantina: nord-est: parti comuni, ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub.2; nord-ovest ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub.29; sud-est: parti comuni; sud-ovest ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub 33;

- quanto al garage:nord-est: parti comuni; nord-ovest: terrapieno; sud-est parti comuni; sud-ovestcon particella catastalmente rappresentata dalla part. 836 sub. 18.

L'attuale identificazione catastale deriva da denuncia di costituzione del 20/01/2005 al n. 505.1/2005 (protocollo PC0004974). Originariamente l'intera area era censita al catasto Terreni al Fg. 6 part. 129 di ha 1.48.80 e part. 227 di ha 0.68.25. Successivamente, in forza di frazionamento registrato in data 12/05/2000 al n. 854.1/2000, Fg. 6 part. 730 di ha 0.31,89 (doc.3).

La piena proprietà (1/1) degli immobili descritti, quale risultante da visura catastale, appartiene

Si conferma, pertanto, che i dati identificativi catastali sopra citati corrispondono a quelli rilevati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile depositata dal creditore precedente.

- 2 -

atti di provenienze e cronistoria nel ventennio

La piena proprietà delle predette unità immobiliari è, da oltre un ventennio,in capo alla società

2

Firmato Da: SARA ARTI(V) Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 0903a



Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di
Castelvetro Piacentino al fg. 6 part. 129 e 227 (doc.4)

ai
tà era a loro pervenuta in
forza di successione la cui accettazione è regolarmente trascritta presso l'Agenzia Entrate –
Ufficio Provinciale di Piacenza-Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare al R. gen
R- part. 6532 del 03/08/2000 (doc.5)

Risulta pertanto rispettata la continuità delle trascrizioni.

-3

formalità pregiudizievoli

A carico delle entità immobiliari sopra descritte risultano nel ventennio sino alla data del
16/10/2025 le seguenti iscrizioni e trascrizioni (doc. 6 e 7):

- **ISCRIZIONE del 17/12/2007-** registro particolare 4347 registro generale 21363 per atto
ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo condizionato per la somma complessiva di €

quale terzo datore di ipoteca gravante, tra gli altri, sui beni immobili oggetto della
presente procedura. A margine della predetta iscrizione vi sono n. 3 annotazioni la prima
presentata il 23/06/2009
avente ad oggetto riduzione di

Reg Gen 3945) avente ad oggetto quietanza e conferma e la terza del 09702/2022 (Reg.
) avente ad oggetto la restrizione di beni diversi da quelli oggetto
della presente procedura (doc.8)

- **TRASCRIZIONE del 11/08/2025** Registro Particolare 9751, Registro Generale 12806 di
pignoramento immobiliare rep 1962 del 19/07/2025 a favore d
e contro
srl gravante il diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della presente
procedura

-osservazioni-

Si precisa che sull'immobile allora censito al Fg. 6 part 730 Catasto Terreni si rinvenono
le seguenti formalità che non saranno oggetto di cancellazione:

3

ERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 09030A



Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA del 03/07/2000- Registro Particolare 1505- Registro Generale 8207, per atto a ministero** del 02/06/2000, **gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha 0.97.15** a favore del Comune di Castelvetro Piacentino contro).La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante (e suoi aventi causa) relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle relative garanzie. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.
- **TRASCRIZIONE del 22/03/2002- registro particolare 2618 registro generale 3626 di atto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** a ministero). 15454 del 01/03/2002 gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha). Si osserva che, ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., l'effetto prenotativo di tale trascrizione cessa se entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione stessa, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o della domanda giudiziale. Essendo trascorsi oltre vent'anni, tale formalità deve ritenersi priva di effetti pregiudizievoli per l'odierna procedura.

-4-

altre richieste

- **alla data del 16/10/2025 a carico dei beni pignorati** non risultano trascritti altri titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione né altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione **ulteriori rispetto a quelli sopra indicati**;
- alla data del 16/10/2025 non risultano trascritte locazioni ultranovennali;
- non è dato conoscere l'esistenza di oneri condominiali, né di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e neppure la pendenza di domande giudiziali eventualmente non trascritte;

-5-

costo per la cancellazione delle formalità all'esito della procedura

La cancellazione dei gravami sopra indicati ammonta circa ad:

4

CERTIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 090304



Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA del 03/07/2000- Registro Particolare 1505- Registro Generale 8207, per atto a ministero d**
i del 02/06/2000, gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha
0.97.15 a favore del Comune di Castelvetro Piacentino contro).La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante (e suoi aventi causa) relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle relative garanzie. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.
- **TRASCRIZIONE del 22/03/2002- registro particolare 2618 registro generale 3626 di**
atto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a ministero I p.
15454 del 01/03/2002 gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha
) .Si osserva che,
ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., l'effetto prenotativo di tale trascrizione cessa se entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione stessa, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o della domanda giudiziale. Essendo trascorsi oltre vent'anni, tale formalità deve ritenersi priva di effetti pregiudizievoli per l'odierna procedura.

-4-

altre richieste

- **alla data del 16/10/2025 a carico dei beni pignorati** non risultano trascritti altri titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione né altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione **ulteriori rispetto a quelli sopra indicati;**
- alla data del 16/10/2025 non risultano trascritte locazioni ultranovennali;
- non è dato conoscere l'esistenza di oneri condominiali, né di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e neppure la pendenza di domande giudiziali eventualmente non trascritte;

-5-

costo per la cancellazione delle formalità all'esito della procedura

La cancellazione dei gravami sopra indicati ammonta circa ad:

4

DOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 039330



Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

€ 294,00 quanto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento;

€ 35,00 quanto alla cancellazione di ogni ipoteca volontaria

In relazione alla presente delega si attesta, pertanto, l' idoneità della documentazione esaminata ai fini della procedibilità dell' esecuzione in epigrafe con le precisazione contenute.

Con osservanza.

Si producono i seguenti allegati:

doc.1) visura catastale storica fg. 6 part.836 sub. 31;

doc.2) visura catastale storica fg. 6 part. 836 sub. 32;

doc.3) visura catastale storica fg 6 part. 730;

doc.4) nota trascrizione atto di compravendita;

doc.5) nota trascrizione accettazione eredità;

doc.6) elenco formalità su fg. 6 part 836 sub 31;

doc.7) elenco formalità Fg. 6 part. 836 sub 32;

doc.8) nota iscrizione ipoteca volontaria 2007;

doc.9) nota trascrizione convenzione edilizia;

doc.10) nota trascrizione preliminare compravendita;

Piacenza li 31/10/2025

CERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 09030



*Il sottoscritto C.T.U., a seguito del sopralluogo effettuato e considerata la natura, lo stato di conservazione, la destinazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura, ritiene opportuno procedere alla vendita mediante suddivisione in **Un Unico Lotto**, al fine di favorire una più agevole e proficua liquidazione degli stessi.*



LOTTO Unico

Beni posti in **Castelvetro Piacentino (PC)**

Viale Martiri della Libertà al civico numero 14/A



Quesito 1): L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

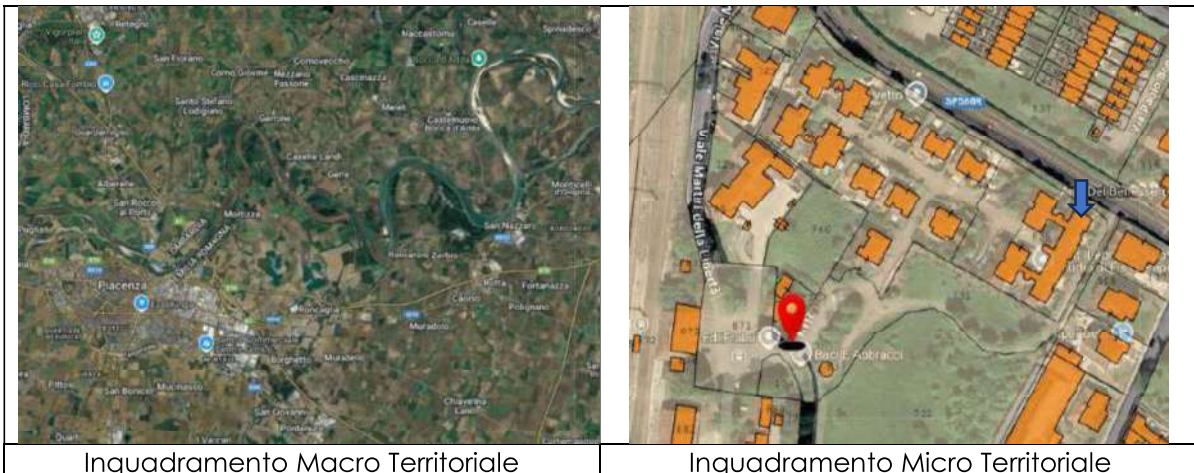
Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, è la **quota pari all'intero (1/1) della piena proprietà** di un'unità immobiliare ad uso residenziale, tipologia **appartamento**, posta al piano primo e dotata di **cantina** e **box** ubicati al piano interrato, il tutto facente parte del fabbricato condominiale denominato "**Condominio** XXXXXXXXXX sito nel Comune di **Castelvetro Piacentino (PC)**, in **Viale Martiri della Libertà n. 14/A**.

Indirizzo ed accesso

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in Viale Martiri della Libertà n. 14/A, ed è agevolmente accessibile tramite la viabilità urbana.

Le coordinate geografiche, rilevate mediante sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: latitudine 45.10002281756202, longitudine 9.983222857117655.



Inquadramento Macro Territoriale
Allegato 1: Inquadramento territoriale

Inquadramento Micro Territoriale



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Identificazione catastale

I beni oggetto della presente risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), come di seguito riportato:

Quanto all'appartamento dotato di cantina

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|--|-----|------------------|------------|-----------|--------|----------|---|-------------------|---|
| | Fg. | Mappale | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita (€) | |
| 1 | 6 | 836 | 31 | | | A/2 | 4 | 4 vani | Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m | 413.17 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2025 Pratica n. PC0006751 in atti dal 31/01/2025 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6751.1/2025) |
| Indirizzo | | Viale Martiri della Libertà n. 14/A, piano 1-S1 | | | | | | | | | |

Quanto al box

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|--|-----|------------------|------------|-----------|--------|----------|---------------------------|-------------------|--|
| | Fg. | Mappale | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita (€) | |
| 1 | 6 | 836 | 32 | | | C/6 | 5 | 15 mq | Totale: 18 m ² | 66,62 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2025 Pratica n. PC0006753 in atti dal 31/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6753.1/2025) |
| Indirizzo | | Viale Martiri della Libertà n. 14/A, piano S1 | | | | | | | | | |

Allegato 2: Visure catastali

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro Piacentino al Foglio 6, come segue: mappale 836 – Ente Urbano, della superficie di ha 0.31.89.

Originariamente l'intera area era censita al Catasto Terreni al Foglio 6, particelle 129 di ha 1.48.80 e 227 di ha 0.68.25. Successivamente, in forza di frazionamento registrato in data 12/05/2000 al n. 854.1/2000, è stata individuata la particella 730 del Foglio 6, della superficie di ha 0.31.89, oggi corrispondente all'attuale mappale 836 – Ente Urbano.



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 – e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Allegato 3: Estratto di mappa

Confini in circondario

Appartamento:

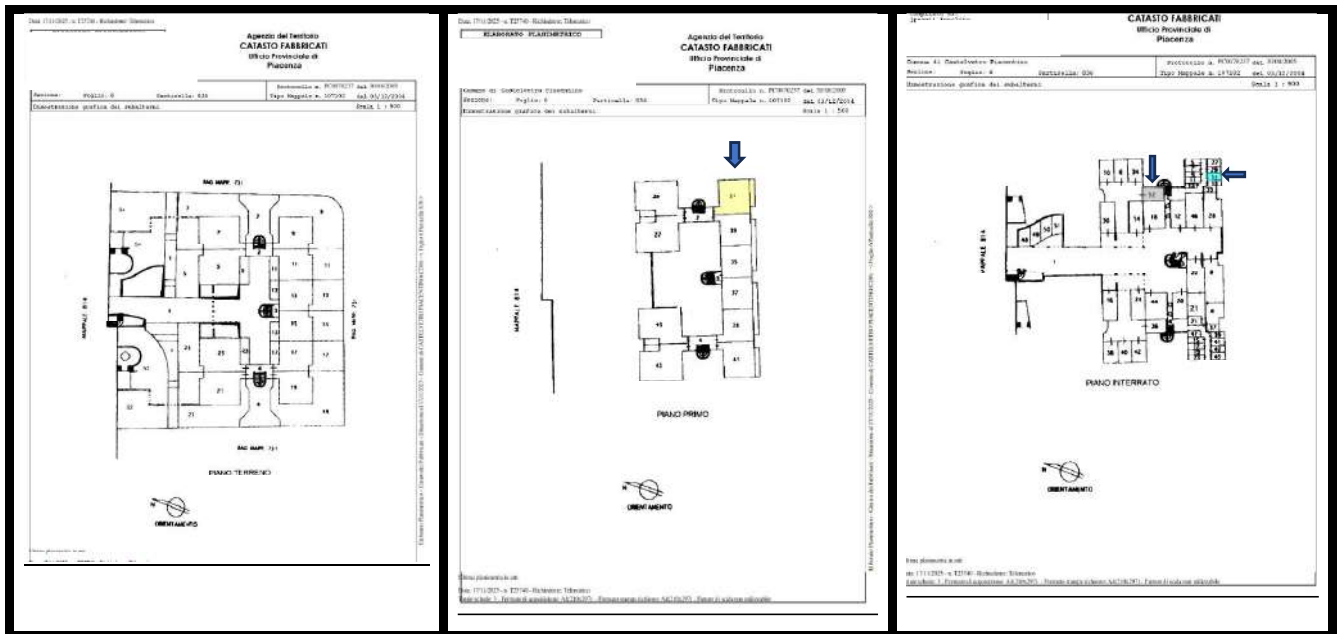
- nord-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2) e in affaccio su area scoperta altra u.i. mapp. 836 sub. 9;
- nord-ovest e sud-est: in affaccio su area scoperta altra u.i. mapp. 836 sub. 9;
- sud-ovest: altra u.i. mapp. 836 sub. 33.

Cantina:

- nord-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2);
- nord-ovest: altra u.i. mapp. 836 sub. 29;
- sud-ovest: altra u.i. 836 sub. 33.

Garage:

- nord-est e sud-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2);
- nord-ovest: terrapieno;
- sud-ovest: mapp. 836 sub. 18.



Allegato 4: Elaborato planimetrico

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Convenzioni

I beni oggetto di stima costituiscono parte di un complesso residenziale realizzato in forza di Convenzione Edilizia del 03/07/2000 (Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED]), stipulata per atto a ministero del Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] gravante sul terreno allora censito al Foglio 6, mappale 730, di ha 0.97.15, a favore del Comune di Castelvetro Piacentino nei confronti di [REDACTED]

La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante e dei suoi aventi causa, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle garanzie correlate. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.

Titolarità

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, **notificato in data 19/07/2025**, risultano di piena proprietà della [REDACTED]

Si precisa inoltre:

- che i dati identificativi catastali sopra indicati **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- che il pignoramento riguarda la **piena proprietà** degli immobili in capo alla [REDACTED] sui cespiti sopra elencati.



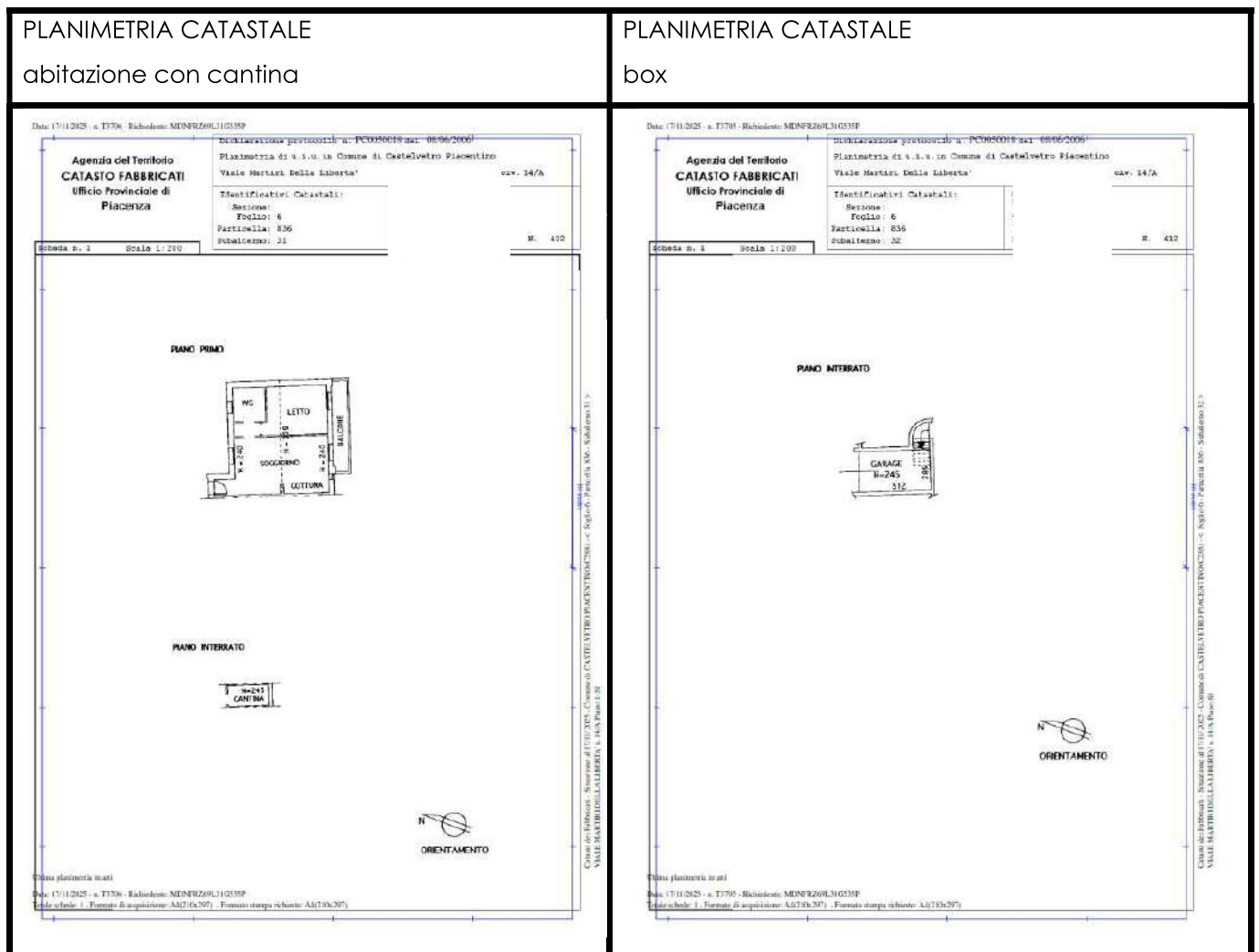
Quesito 2): la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

Descrizione dei beni

Trattasi di:

Appartamento ad uso civile abitazione, situato al piano primo ed ultimo della palazzina "D", composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

Completa la proprietà un box singolo, anch'esso ubicato al piano interrato.



Allegato 5: Planimetrie catastali





Vista da Via dei Due Ponti



Ingresso pedonale e carraio, da Viale Martiri della Libertà n. 14/A



Ingresso strada, da Viale Martiri della Libertà n. 14/A

I beni oggetto di stima sono parte del complesso residenziale denominato "Il [REDACTED]". L'organismo edilizio è costituito da piccoli fabbricati condominiali in corpi di fabbrica tra loro indipendenti, nonché da villini bifamiliari, tutti sviluppati su due livelli fuori terra, oltre a cantine e box pertinenziali al piano interrato.

Il complesso, realizzato nel 2000 secondo le tecniche costruttive tipiche dell'epoca, presenta le seguenti caratteristiche principali: la struttura portante è in cemento armato, le murature sono in laterizio e i solai in laterocemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre i corpi scala condominiali sono rifiniti con gradini e alzate in pietra naturale, pareti intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e manto di coppi in laterizio; i pluviali e le grondaie sono in lamiera. Le chiusure esterne degli alloggi sono costituite da ante in alluminio con chiusura a libro all'interno delle spallette.

Il complesso immobiliare risulta nel suo insieme presenta in **buono stato di manutenzione**, sia per quanto concerne le finiture interne delle parti comuni sia per gli impianti condominiali.

La qualità dei materiali utilizzati è coerente con l'epoca di costruzione e adeguata alla destinazione residenziale dell'edificio.



Ingresso condominio





Accessi pedonali carraio



Cortile interna carraio



| | | |
|--|---|--|
|  |  |  |
| Ingresso condominio | Accessi pedonali carraio | Cortile interna carraio |
|  |  |  |
| Finiture/dotazione impianti condominio | Finiture/dotazione impianti condominio | Finiture/dotazione impianti condominio |
|  |  |  |
| Finiture/dotazione impianti condominio | Finiture/dotazione impianti condominio | Finiture/dotazione impianti condominio |

Internamente l'abitazione è così rifinita: pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate. Sono presenti controsoffittature nella zona ingresso/soggiorno, angolo cottura e disimpegno.

Le porte interne sono in legno tamburato cieche, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il balcone è rifinito con pavimentazione in gres ceramico.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto termoidraulico realizzati sottotraccia.

Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato a gas metano, con distribuzione del calore assicurata da radiatori a parete. È presente un impianto di climatizzazione canalizzato.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Internamente la cantina il box (entrambi posti al piano interrato) presentano pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di cemento e cemento armato, L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni a vista.

I locali sono dotati di serramento in lamiera metallica, costituito da porta per la cantina e basculante per il box

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Le caratteristiche sopra descritte consentono di qualificare l'unità immobiliare principale e le relative pertinenze in **buono stato di conservazione e manutenzione**, con finiture e dotazioni impiantistiche funzionali e coerenti con la tipologia edilizia e la fascia di mercato di riferimento.

TABELLA RIASSUNTIVA

| Elemento | Materiale / Caratteristiche | Stato di conservazione |
|---------------------------|---|------------------------|
| Pavimenti | Gres ceramico | Buono |
| Tramezzature interne | In laterizio forato, intonacate al civile, tinteggiate | Buono |
| Rivestimenti | Gres ceramico | Buono |
| Porte ingresso | Di tipo blindato | Buono |
| Porte interne | Legno tamburato cieche | Buono |
| Serramenti esterni | Alluminio con vetro camera, chiusure esterne con ante in alluminio con chiusura a libro all'interno delle spallette. | Buono |
| Balconi | In gres ceramico | Buono |
| Impianto elettrico | Sottotraccia | Buono |
| Impianto termoidraulico | Sottotraccia | Buono |
| Riscaldamento | Autonomo a gas metano con termosifoni a parete | Buono |
| Aria condizionata | Autonomo con impianto canalizzato | Buono |
| Altri impianti/ dotazioni | Citofono, Sono presenti controsoffittature nella zona ingresso, soggiorno, angolo cottura e disimpegno | Buono |
| Cantina e Box | Pavimenti in battuto in cemento. Pareti in blocchi cemento e calcestruzzo armato. Impianto elettrico con canaline a vista. Porta ingresso (cantina) e basculante (box) in lamiera metallica. | Buono |

