VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **81/2024**

LOTTO 1	LOTTO 2
	 
Beni posti nel comune di Rivergaro (PC)	Beni posti nel comune di Pecorara (PC)

Promossa da:

Sig. [redacted]
(Creditore procedente)

Sig. [redacted]
(Debitore esecutato)

Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Mariarosaria Sciurpa

Consulente Tecnico Ufficio:
Architetto Fabrizio Madini

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cdb2ffff

Premessa

Ill.mo G.E. Dott.ssa Mariarosaria Sciurpa, in data 25 GIUGNO 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	81/2024
Promossa da	[redacted] Creditore procedente)
Nei confronti di	[redacted] (Debitore esecutato)

In data 26 aprile 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;*

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b1a4e4ddd11cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

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.

Si precisa che, in data 28/07/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato, su richiesta del CTU, Concede la richiesta proroga di gg. 90; Dispone lo spostamento dell'udienza fissata al 29.10.2025 all'udienza del 17.12.2025 la quale si terrà nella già prevista modalità cartolare ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd011cd62ddf8

VERSIONE PRIVACY

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 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza;

Inoltre effettuava:

Tutti i previsti accertamenti edilizi ed urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivergaro (PC) e Pecorara (PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il **17 giugno 2025 alle 10.00** il sottoscritto effettuava il sopralluogo dei beni siti nel **COMUNE DI RIVERGARO (PC) via Giovanni Lazzetti n. 22**
  Alla presenza del Custode Giudiziario, nominato dal Tribunale di Piacenza, IVG DI PARMA nella persona del Sig. Tinelli Matteo e del [redacted]
  E in data
  Il giorno 29 giugno 2025 alle ore 09:00, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso i beni siti nel **Comune di Pecorara (PC)**, consistenti in **terreni agricoli di varia natura e consistenza**, nonché di in un **fabbricato in corso di costruzione** ubicato in **località Cicogni, via Fontana snc**.
  Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del **Custode Giudiziario**, nominato dal Tribunale di Piacenza, IVG di Parma, nella persona del **Sig. Tinelli Matteo**.

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 procedente 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.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

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

RELAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024

CREDITORE PROCEDENTE

ESECUTATO
e

-- ----

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE
A) quota di comproprietà indivisa pari 1/6 (un sesto) dell'intero delle unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Paradiso 2", sito in Comune di Rivergaro (PC), via Giovanni Lassetti n. 22, e precisamente:
- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e quattro balconi, confinante, salvo altri e più precisi confini, con vano scala comune di cui al sub. 1, unità di cui al sub. 43 e vuoto su area comune;
- pertinenziale vano ad uso autorimessa posto al piano primo sotterraneo, confinante, salvo altri e più precisi confini, con unità di cui ai subb. 32 e 42, corridoio e area comune di cui al sub. 1;
- pertinenziale vano ad uso autorimessa posto al piano primo sotterraneo, confinante, salvo altri e più precisi confini, con unità di cui ai subb. 20 e 31, corridoio e area comune di cui al sub. 1;
- pertinenziale vano ad uso autorimessa posto al piano primo sotterraneo, confinante, salvo altri e più precisi confini, con unità di cui al sub. 38, area comune di cui al sub. 1, terrapieno
- area urbana posto al piano terra, confinante salvo altri e più precisi confini, con unità di cui ai subb. 2 e 45, area comune di cui al sub. 1;
il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune così come segue:
foglio 21, mappale 113, sub. 21, via Giovanni Lassetti n. 22, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 106 metri quadrati, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 metri quadrati, rendita catastale euro 525,48;
foglio 21, mappale 113, sub. 31, via Giovanni Lassetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 metri quadrati, superficie catastale totale 14 metri quadrati,

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92827a71961c9220a4e4fd0011cd42ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

rendita catastale euro 74,52;
foglio 21, mappale 113, sub. 32, via Giovanni Lazzetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 metri quadrati, superficie catastale totale 36 metri quadrati, rendita catastale euro 137,38;
foglio 21, mappale 113, sub. 37, via Giovanni Lazzetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 metri quadrati, superficie catastale totale 16 metri quadrati, rendita catastale euro 80,26 (derivante, giusta costituzione per ampliamento unità afferente n. 854.1/1992 del 29 maggio 1992 in atti dal 18 giugno 1992, dal mappale 113, sub. 33);
foglio 21, mappale 113, sub. 39, via Giovanni Lazzetti n. 22, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 15 (quindici) metri quadrati (derivante, giusta variazione per cambio destinazione ad uso n. 2114.1/2014 del 12 febbraio 2014 (Pratica n. FC0010323) dal mappale 113, sub. 3);
- dette unità immobiliari risultano regolarmente intestate al signor [redacted] in regime della quota di comproprietà indivisa pari a 1/6 (un sesto) dell'intero;

B) quota di comproprietà indivisa pari 1/3 (un terzo) dell'intero dell'unità immobiliare sita in Comune di Alta Val Tidone (PC), (già Pecorara (PC)), Frazione Cicogni e precisamente:
- fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo, confinante in un sol corpo, salvo altri e più precisi confini, con strada e mappali 623 e 147 del foglio 43 del Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone - Sezione Pecorara;
il tutto censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune così come segue:
foglio 43, mappale 466, categoria F/3 (in corso di costruzione), Frazione Cicogni n. snc, piano T-1-2, l'area coperta sulla quale insiste detta consistenza immobiliare è censita nel Catasto Terreni del citato Comune al foglio 43, mappale 466, ente urbano, superficie 21 (ventuno) metri quadrati (derivante, giusta variazione d'ufficio istanza n. 17304/2014, n. 246.1/2014 del 24 marzo 2014 (Pratica n. FC0020331) corrispondente al mappale 148, sub. 3);

- detta unità immobiliare risulta regolarmente intestata al [redacted] in regime della quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) dell'intero;

c) quota di comproprietà indivisa pari 1/2 (un mezzo) dell'intero dell'unità immobiliare sita in Comune di Alta Val Tidone (PC), (già Pecorara (PC)), Frazione Cicogni e precisamente:
- fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico sviluppantesi ai piani terra e primo, confinante in un sol cor-

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c9220a4e4fd0011cd42ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

pm, salvo altri e più precisi confini, con strada e mappali 66, 425 e 466 del foglio 43 del Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone - Sezione Pecorara;
il tutto censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune così come segue:
foglio 43, mappale 147, categoria F/3 (in corso di costruzione), Frazione Cinogni n. snc, piano T-1, l'area coperta sulla quale insiste detta consistenza immobiliare è censita nel Catasto Terreni del citato Comune al foglio 43, mappale 466, ente urbano, superficie 20 (venti) metri quadrati;

- detta unità immobiliare risulta regolarmente intestata al [redacted] della quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'intero;

b) quota di comproprietà indivisa pari a 1/8 (un ottavo) dell'intero di trentini appezzamenti di terreno siti in Comune di Alta Val Tidone - Sezione Pecorara, ciascuno avente l'estensione catastale di cui nel prosieguo, riportati nel Catasto Terreni di detto Comune così come segue:
foglio 42, mappale 77, seminativo arborato di classe 3, superficie 2.460 (duemilaquattrocentosessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 10,80;
foglio 44, mappale 31, area fab da, superficie 150 (centocinquanta) metri quadrati;
foglio 44, mappale 32, seminativo di classe 4, superficie 680 (seicentottanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 2,46;
foglio 44, mappale 33, seminativo di classe 4, superficie 280 (duecentottanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,51, reddito agrario euro 1,01;
foglio 44, mappale 34, incolt prod di classe U, superficie 690 (seicentonovanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,07;
foglio 44, mappale 42, incolt prod di classe U, superficie 810 (ottocentodieci) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,08;
foglio 44, mappale 118, bosco ceduo di classe 3, superficie 5.090 (cinquemilanovanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 1,31, reddito agrario euro 0,52;
foglio 44, mappale 133, bosco ceduo di classe 1, superficie 130 (centotrenta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,03;
foglio 44, mappale 339, incolt prod di classe U, superficie 230 (duecentotrenta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02;
foglio 44, mappale 404, incolt prod di classe U, superficie 1.770 (millesettecentosettanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,18;
foglio 44, mappale 43, seminativo di classe 4, superficie

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c9220a4e4k0011cd62ffff8

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

2.260 (duemiladuecentosessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 8,09, reddito agrario euro 8,17;
Foglio 44, mappale 340, seminativo di classe 4, superficie 240 (duecentoquaranta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario euro 0,87;
Foglio 45, mappale 243, orto frutto di classe U, superficie 960 (novecentosessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 8,98 reddito agrario euro 0,20;
Confini, salvo altri e più precisi:
- dal mappale 77 del foglio 42: Rio di Ponte, Rio Colombara, mappali 76, 78 e 441 del foglio 42;
- dai mappali 31, 32, 339 e 34 del foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, mappali 341, 322 e 333 del foglio 44;
- dai mappali 33 e 342 del foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, mappali 331, 46, 45 e 11 del foglio 44;
- dai mappali 42 e 43 del foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: Rio, mappali 44, 45, 336, 307 e 54 del foglio 44;
- dal mappale 406 del foglio 44: mappali 7, 8, 11, 45 e 44 del foglio 44;
- dal mappale 133 del foglio 44: mappali 132, 136, 137, 134 e 135 del foglio 44;
- dal mappale 118 del foglio 44: mappali 96, 439, 97, 100, 126, 125, 122, 117 e 95 del foglio 44;
- dal mappale 243 del foglio 45: mappali 335, 244, 247 e 240 del foglio 45;

- detta unità immobiliari risultano regolarmente intestate nella quota di comproprietà indivisa pari a 1/8 (un ottavo) dell'intero.

DICHIARAZIONI DEL NOTAIO

Il sottoscritto Notaio, precisando: che la presente relazione è stata redatta dopo aver consultato i registri presso l'Ufficio del Catasto di Rivergaro e alla Val Tidone (posizione Personam) nonché presso la Conservatoria RR.II. di Piacenza che risultano aggiornati sino al giorno 10 marzo 2025 per le iscrizioni e sino al giorno 10 marzo 2025 per le trascrizioni, assumendo piena responsabilità di quanto innanzi affermato

DICHIARA

--- che al giorno 10 marzo 2025 i Beni di cui sopra risultano appartenere nella quota sopra indicata al

• che gli stessi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di qualsiasi natura, anche fiscali, fatta eccezione per le seguenti formalità:

Firmato Da: ALESSANDRO DEPASCALE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO CA di FIRMA QUALIFICATA AUTOMATICA Serial#: 4

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c9220a4e4fd0011cd42ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

a) ipoteca cons. amministrativa/riscossione (Atto del 7 marzo 2022 - Numero di repertorio 1584/8522 - Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito) iscritta a Piacenza in data 8 marzo 2022 ai numeri 3386/525 per euro 60.113,76 (sessantamilacentotredici virgola settantasei) in garanzia di un debito di euro 30.056,88 (trentamilacinquantasei virgola ottantotto) a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 13756881002,
essendo che la stessa grava sulla quota di comproprietà entrambi pari a 1/1 (un unito) dell'intero dei beni in oggetto di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 113, sub. 21, 31, 37 e 32;
b) ...obale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 29 luglio 2024 - Numero di repertorio 1877 - Tribunale di

, precisandosi che lo stesso grava su tutti i Beni in sopra descritti ai punti A), B), C) e D);

--- che le formalità verranno tutte cancellate dalla procedura giusta l'ordine emesso dal Giudice del Tribunale, a seguito dell'assegnazione degli immobili;
--- che i Beni in oggetto pignorati, non risultano gravati da canoni, livelli o usi civici, né affrancazione da tali pesi, né la proprietà degli stessi dei debitori pignorati derivanti da alcuno dei suddetti titoli;
--- il trasferimento degli immobili pignorati, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di Beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati;
--- garantisce che i coniugi in oggetto, nell'ultimo ventennio non erano pervenuti per donazione e che risulta osservata la continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per le accettazioni tacite dell'eredità relative alle dichiarazioni di successione in seguito descritte dei signori le quali non risultano tra-

PROVENIENZA:
I) quanto alla quota di comproprietà indivisa pari a 1/6 (un sesto) dell'intero della consistenza descritta al punto A) e la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) dell'intero della consistenza descritta al punto B):
a) atto di vendita a rogito Notaio Massimo Tononi di Piacenza in data 3

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

registrato, trascritto a Piacenza il 5 gennaio 1990 ai numeri 255/204, a mezzo del quale i si

il 17 gennaio 1949, divennero proprietari, in quota uguali tra loro, delle unità di cui al foglio 21, mappale 113, subb. 21, 31, 32 e 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro;

b) atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Toscani di Piacenza in dat

di acquisto di acquisto per usucapione trascritto [illegible] Piacenza in data 28 gennaio 1992, regi. n. 121, debitamente registr

ecci 27

di

cui al foglio 43, mappale 466 del Catasto Fabbricati del Comune di Alta Val Tidone, Sezione Pecorara;

d) successione legittima a causa di morte del predetto si

della quale la quota di comproprietà indivisa pari a 3/6 (tre sesti) dell'intera della consistenza immobiliare in oggetto di cui al punto A) e la quota di comproprietà indivisa pari all'intero della consistenza immobiliare in oggetto di cui al punto A) è pervenuta (in quote uguali tra di loro ai signori

ta, rispettivamente i figli e la coniuge del defunto;

III) quanto alla quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'intera della consistenza descritta al punto C) e la quota di comproprietà indivisa pari a 1/8 (un ottavo) dell'intera della consistenza descritta al punto E):

a) successione a causa di morte del signor

rio, nato a Pecorara (PC) il Codice Fiscale

atamento pubblico ricevuto in data 24 settembre 1986 dal Not

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a719611922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ist. n. 3 dep. 12/03/2025

tato Asmbo Fantagrossi, rep. n. 17 degli atti di ultima volontà, passati nel fascicolo degli atti tra vivi giusta verbale ricevuto dal medesimo Notaio in data 15 gennaio 2023, registrato a Piacenza il 31 gennaio 2023 al n. 320, Serie 1T, per effetto della quale la quota di comproprietà indivisa pari a 1/7 (un settimo) dell'intero della consistenza immobiliare in oggetto di cui al punto C) e la quota di comproprietà indivisa pari a 1/8 (un ottavo) della consistenza immobiliare in oggetto di cui al punto D) è pervenuta al signor nipote del defunto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.
Fiorenzuola d'Arda, 12 marzo 2025



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92287a71961f922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi effettuati 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 **due distinti lotti (A e B)**, al fine di favorire una più agevole e proficua liquidazione degli stessi.

Di seguito si riportano i dettagli dei lotti così come individuati:

LOTTO A

Beni ubicati nel comune di **Rivergaro** (PC)

Il lotto è costituito dalla quota di **quota di comproprietà indivisa pari a 1/6 (un sesto)**, in capo all'esecutato, dell'intero dei seguenti immobili, **censiti al Catasto Fabbricati** del Comune di Rivergaro:

- **Foglio 21, Mappale 113, Subalterno 21**: appartamento posto al piano secondo ed ultimo;
- **Foglio 21, Mappale 113, Subalterno 31**: vano ad uso autorimessa, sito al piano primo sotterraneo;
- **Foglio 21, Mappale 113, Subalterno 32**: vano ad uso autorimessa, sito al piano primo sotterraneo;
- **Foglio 21, Mappale 113, Subalterno 37**: vano ad uso autorimessa, sito al piano primo sotterraneo;
- **Foglio 21, Mappale 113, Subalterno 39**: area urbana posta al piano terra.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

LOTTO B

- Beni ubicati nel comune di **Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara – (PC)**

Il lotto è costituito da quote di comproprietà indivisa, in capo all'esecutato, su immobili e terreni ubicati nel Comune di Alta Val Tidone (già Comune di Pecorara – PC), come di seguito specificato:

Quote su fabbricati (Catasto Fabbricati):

- **Quota di 1/2 (un mezzo)** dell'intero del bene identificato al:
  Foglio 43, Mappale 147, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

- **Quota di 1/3 (un terzo)** dell'intero del bene identificato al:
  Foglio 43, Mappale 466, categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Quota di terreno (Catasto Terreni):

- **Quota di 1/8 (un ottavo)** dell'intero su appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni come segue:
  Foglio 42, Mappale 77;
  Foglio 44, Mappali: 31, 32, 33, 34, 42, 43, 118, 133, 339, 340, 406;
  Foglio 45, Mappale 243.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92287a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

LOTTO A

Beni posti in **Rivergaro (PC) Via Giovanni Lazzetti n 22**



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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62###

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

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

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare attualmente in corso, è la quota di comproprietà indivisa pari a **1/6 (un sesto)** dell'intero diritto di proprietà sulle seguenti unità immobiliari, tutte facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Paradiso 2", situato nel Comune di Rivergaro (PC), in Via Giovanni Lazzetti n. 22.

Le stesse sono così identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro

- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 21)**: **APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e quattro balconi
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 31)**: **AUTORIMESSA** posta al piano primo sotterraneo;
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 32)**: **AUTORIMESSA** posta al piano primo sotterraneo;
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 37)**: **AUTORIMESSA** posta al piano primo sotterraneo;
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 39)**: **AREA URBANA** posto al piano terra

Indirizzo ed accesso

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rivergaro (PC), Via Giovanni Lazzetti al civico 22, ed è agevolmente accessibile mediante la viabilità urbana.
Le coordinate geografiche del bene, rilevate tramite sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: Latitudine: 44.91432854247201, Longitudine 9.602534683139428



Inquadramento Macro Territoriale



Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro (PC) come di seguito riportato:

- **Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 21** via Giovanni Lazzetti n. 22, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 106 metri quadrati, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 metri quadrati, rendita catastale euro 525,49;
- **Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 31** via Giovanni Lazzetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 metri quadrati, superficie catastale totale 14 metri quadrati, rendita catastale euro 74,52;
- **Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 32** via Giovanni Lazzetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 metri quadrati, superficie catastale totale 35 metri quadrati, rendita catastale euro 137,38;
- **Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 37**via Giovanni Lazzetti n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 metri quadrati, superficie catastale totale 16 metri quadrati, rendita catastale euro 80,26 (derivante, giusta costituzione per ampliamento unità afferente n. 854 .1/1992 del 29 maggio 1992 in atti dal 18 giugno 1992, dal Mappale 113, Sub. 33);
- **Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 39)**: **AREA URBANA** via Giovanni Lazzetti n. 22, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 15 (quindici) metri quadrati (derivante, giusta variazione per cambio destinazione ed uso n. 2114 .1/2014 del 12 febbraio 2014 (Pratica n. PC0010323) dal Mappale 113, Sub. 3).

Allegato 2: *Visure catastali*

L'area coperta e scoperta di pertinenza dell'intero complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Rivergaro al Foglio 36 come segue: Mappale 113 Ente Urbano di are 13.10



Allegato 3: *Estratto di mappa*

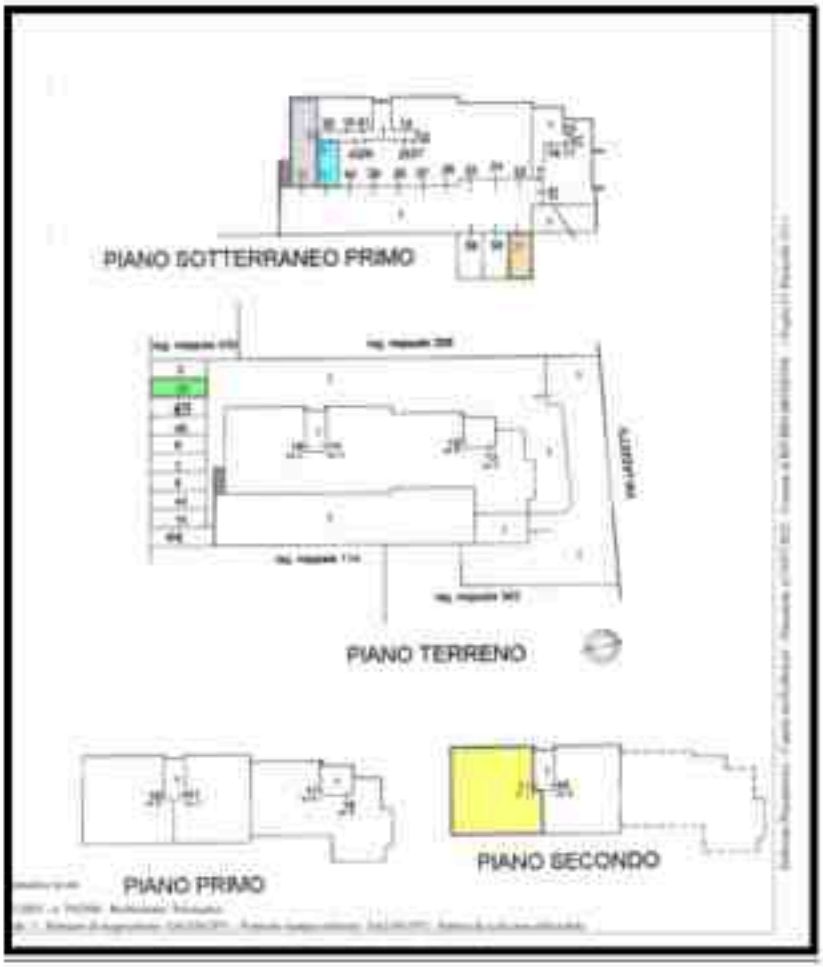
Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Confini in circondario

I beni confinano in circondario con (quanto):

- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 21)**: **APPARTAMENTO** con vano scala comune di cui al Sub. 1, unità di cui al Sub. 43 e vuoto su area comune.
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 31)**: **AUTORIMESSA** con unità di cui al Subb. 32 e 42, corridoio e area comune di cui al Sub. 1
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 32)**: **AUTORIMESSA** con unità di cui ai Subb. 20 e 31, corridoio e area comune di cui al Sub. 1;
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 37)**: **AUTORIMESSA** con unità di cui al Sub. 38, area comune di cui al Sub. 1, terrapieno;
- **(C.F. al Foglio: 21 Mappale: 113 Sub: 39)**: **AREA URBANA** con unità di cui ai Subb. 2 e 45, area comune di cui al Sub.1.



Allegato 4: Elaborato planimetrico

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

Titolarità

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà del [redacted], **per una quota indivisa pari a 1/6.** Tale quota di comproprietà è acquisita in ragione dei titoli di provenienza, come dettagliato nella relazione notarile redatta dal Dott. Alessandro D'Episcopo in data 12 marzo 2025, e riportato a pagina 5 della presente perizia.

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 posto al piano secondo ed ultimo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e quattro balconi.
Completano la proprietà due box singoli oltre ad un box doppio (in lunghezza) ed area scoperta adibita a verde.
Allegato 5: Planimetrie catastali


Vista da strada


Ingresso pedonale da strada


Vialetto pedonale condominiale

I beni oggetto della presente costituiscono parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Paradiso 2", situato nel Comune di Rivergaro.
Il complesso edilizio si sviluppa parzialmente su tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, ed è organizzato in due distinti corpi scala. Ai piani fuori terra si trovano unità abitative, mentre il piano interrato ospita autorimesse e locali cantina. L'intera area condominiale risulta recintata e delimitata, garantendo un certo grado di riservatezza e sicurezza.
Il fabbricato è stato edificato nel 1987, secondo le tecniche costruttive tipiche dell'epoca. La struttura portante è in cemento armato, con murature in mattoni pieni e solai in laterocemento.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre i corpi scala condominiali sono rifiniti con gradini e alzate in marmo. Le pareti interne risultano anch'esse intonacate e tinteggiate.
La copertura è a falde inclinate, con struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole. I pluviali e le grondaie sono realizzati in lamiera, e le chiusure esterne degli alloggi risultano dotate di avvolgibili in materiale plastico.
L'ingresso principale del condominio è costituito da una porta in cristallo.
Nel complesso, sia il livello delle finiture interne delle parti comuni sia il sistema impiantistico condominiale si presentano in buone condizioni manutentive, con una qualità dei materiali utilizzati coerente con l'epoca di costruzione e adeguata alla destinazione d'uso residenziale dell'edificio.


Ingresso corpo scala


Ingresso carraio da strada


Cortile interno carraio


Finiture/dotazione impianti condominio


Finiture/dotazione impianti condominio


Finiture/dotazione impianti condominio

L'abitazione, alla data del sopralluogo, si presenta con finiture interne di livello soddisfacente.
I pavimenti sono in ceramica (nei bagni ed in cucina) e in parquet (nei restanti ambienti).
Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e rifinite in parte con tinteggiatura e in parte con finitura a grassello di calce. I rivestimenti in ceramica, presenti nei bagni e nella cucina, risultano adeguati alla destinazione d'uso degli ambienti.
Le porte interne sono in legno tamburato cieche, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completati da avvolgibili in materiale plastico e zanzariere. I balconi sono rifiniti 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 e termoconvettori.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

È presente un impianto di climatizzazione costituito da unità esterne e split interni.

Nel bagno principale è installata una vasca ad idromassaggio.

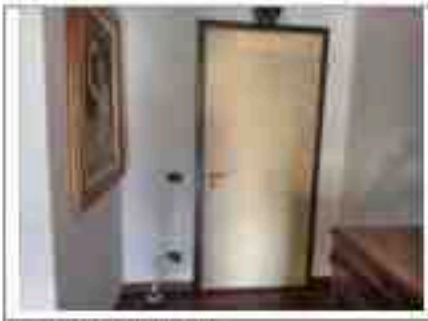
L'unità è inoltre dotata di impianto fotovoltaico, destinato all'autoconsumo e a servizio esclusivo dell'immobile oggetto di perizia.

I box auto, ubicati al piano interrato, presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e impianto elettrico realizzato con canaline a vista. L'accesso avviene mediante porta basculante in lamiera metallica.

L'area scoperta di proprietà esclusiva è in parte sistemata a verde e in parte con ghiaia.

TABELLA RIASSUNTIVA

Elemento	Materiale / Caratteristiche	Stato di conservazione
Pavimenti	In parte in gres ceramico in parte in parquet	Soddisfacente
Tramezzature interne	In laterizio forato, intonacate al civile, in parte tinteggiate ed in parte in grassello di calce.	Soddisfacente
Rivestimenti	Ceramica	Soddisfacente
Porte ingresso	Di tipo blindato	Soddisfacente
Porte interne	Legno tamburato cieche	Soddisfacente
Serramenti esterni	Legno con vetro camera, chiusure esterne con avvolgibili in materiale plastico oltre a zanzariere	Soddisfacente
Balconi	In gres ceramico	Soddisfacente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Soddisfacente
Impianto termoidraulico	Sottotraccia	Soddisfacente
Riscaldamento	Autonomo a gas metano con termosifoni a parete ed in parte con termoconvettori	Soddisfacente
Aria condizionata	Unità esterne e split interni	Soddisfacente
Altri impianti/ dotazioni	Camino in soggiorno Vasca idromassaggio in uno dei due bagni Impianto fotovoltaico	Soddisfacente
Box	Pavimenti in ceramica, Pareti tinteggiate Impianto elettrico con canaline a vista Basculante in lamiera metallica	Soddisfacente


Ingresso abitazione

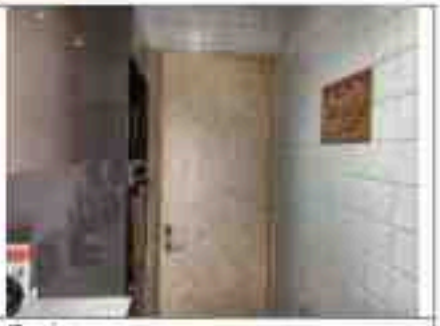

Zona ingresso disimpegno


Soggiorno

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff


Soggiorno


Cucina

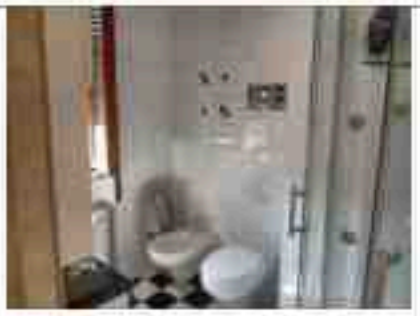

Cucina

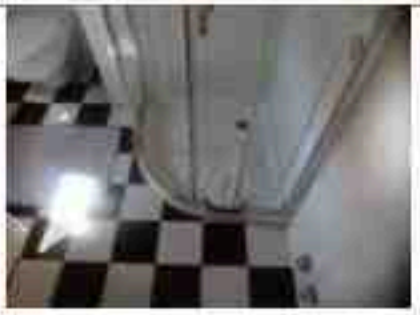

Bagno 1


Bagno 1


Bagno 1


Bagno 2


Bagno 2


Bagno 2

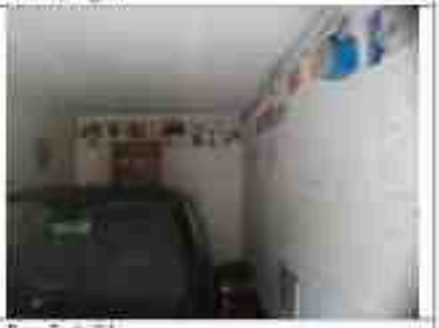

Camera 1


Camera 2


Disimpegno


Balcone 1 di 4


Balcone 2 di 4


Box Sub 31

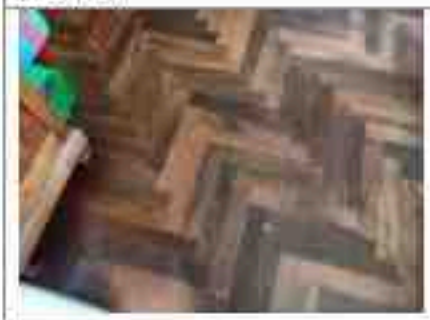
Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

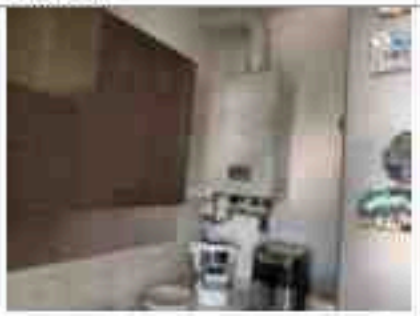
VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

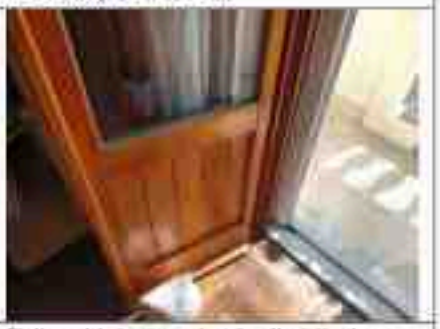

Box Sub 32


Box Sub 37


Area scoperta Sub 39


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione

Si segnala che non vi sono:

- Atti di asservimento urbanistico,
- Cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Vincoli per ragioni storico-artistiche.

Descrizione del contesto urbano

Rivergaro è un comune della provincia di Piacenza, in Emilia-Romagna, con una popolazione residente pari a circa 7.125 abitanti (dato aggiornato) e una superficie territoriale di 43,83 km² e dista dal capoluogo 18 km circa

Il territorio comunale è strategicamente posizionato nella Val Trebbia e risulta ottimamente collegato sotto il profilo della viabilità sovracomunale. Rivergaro è attraversato dalla Strada Statale 45 "di Val Trebbia", principale asse di collegamento tra la città di Piacenza e il medio-alto Appennino emiliano-ligure.

Dal capoluogo comunale si dirama la Strada Provinciale 55 "del Bagnolo", che consente il collegamento diretto con il comune di Ponte dell'Olio, situato in Val Nure.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Il tessuto urbano del capoluogo è caratterizzato da:

- Prevalente destinazione residenziale (abitazioni mono e bifamiliari, piccoli condomini);
- Presenza di servizi pubblici (scuole, uffici comunali, impianti sportivi);
- Dotazioni commerciali e terziarie di prossimità;
- Aree di espansione e di recente urbanizzazione, con interventi edilizi tipici degli anni '80-'90 e successive lottizzazioni residenziali.

L'area è caratterizzata da:

- Qualità della vita medio-alta, con buon equilibrio tra attività urbana e contesto naturale;
- Presenza di un tessuto socio-economico stabile, con attività nei settori agricolo, turistico-ricettivo, commerciale e artigianale;
- Tendenza alla residenzialità permanente e stagionale, anche da parte di residenti a Piacenza o provenienti da altre aree della provincia

Quesito 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

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di valutazione risultavano occupati/utilizzati come segue:

- Le unità identificate **ai Subalterni 21, 31, 32 e 39** sono occupate dal **Creditore procedente e dalla sua famiglia.**
- Il box identificato al **Subalterno 37** è utilizzato dal **Debitore esecutato**.

Non sono stati rilevati contratti di locazione, comodato, leasing o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura, né risultano diritti di abitazione derivanti da provenienza successoria ai sensi dell'art. 540, comma II, del Codice Civile.
Pertanto, la presente valutazione è effettuata secondo il criterio del **libero mercato**, considerando il valore dell'immobile come se fosse disponibile per una libera compravendita tra soggetti consenzienti, in condizioni normali di mercato.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Quesito 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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivergaro, effettuato in data 04/08/2025, si è provveduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica relativa alla costruzione e/o ristrutturazione del fabbricato comprendente le porzioni immobiliari oggetto di stima.

Titoli edilizi

Per le unità immobiliari identificate ai Subalterni 21, 31, 32 e 39:

- Concessione Edilizia n. 1081 del 20/10/1987;
- Variante n. 1178 del 12/07/1988 alla Concessione Edilizia n. 1081/1987;
- Variante n. 1231 del 10/11/1988 alla Concessione Edilizia n. 1081/1987.

Per l'unità immobiliare identificata al Subalterno 37:

- Concessione Edilizia n. 1623 del 03/05/1991;
- Variante prot. n. 2819 del 09/05/1995 alla Concessione Edilizia n. 1623/1991.

Certificato di abitabilità/agibilità

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano dotate di certificato di abitabilità/agibilità, come segue:

- **Subalterni 21, 31, 32 e 39:** Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 1081, rilasciato in data 10/11/1993.
- **Subalterno 37:** Agibilità acquisita per silenzio-assenso, in seguito alla presentazione della richiesta di certificato di agibilità, protocollo n. 3875 del 23/06/1995.

Allegato 6: Estratto documentazione edilizia

Certificato di destinazione urbanistica

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione consiste in unità immobiliari urbane con area di pertinenza, in comune con le altre unità che compongono il condominio, di superficie inferiore a 5.000 mq, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

Quesito 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.

Dalle risultanze del sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita (edilizia e catastale) non sono emerse difformità edilizie e catastali rispetto allo stato legittimato dell'immobile.

Quesito 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel fabbricato condominiale denominato [redacted] sito in Via Giovanni Lazzetti n. 22 – 29029 Rivergaro (PC).
Alla suddetta unità compete la quota proporzionale di comproprietà su tutti i beni e le parti comuni dell'edificio, come previsto dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento condominiale.
A seguito delle verifiche eseguite presso l'amministratore del condominio, [redacted] è emerso quanto segue:

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
l'importo annuo non è mai fisso, può variare di anno in anno, nel rendiconto 2024 vi era una spesa di €: 735,16 e a preventivo 2025 € 677,58.

su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
il 02/10/2025 è stata deliberata una spesa straordinaria di € 3.890 + iva di legge (per tutto il condominio) per il rifacimento dell'impianto citofonico condominiale.

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:
per quanto riguardano le spese condominiale fino ad ora sono state regolarmente versate.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Quesito 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.

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.
Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico (**LOTTO A**).
Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Calcolo della superficie dell'immobile, con specifica di quella commerciale

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come indicative, in quanto desunte sia dalla documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e/o elaborati progettuali), sia dalle verifiche effettuate in loco mediante rilievi a campione eseguiti con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).
Si precisa che la valutazione economica è comunque redatta a corpo e non a misura, tenendo conto delle caratteristiche generali e funzionali del bene oggetto di stima.
Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.
Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superfice commerciale (mq)	Coefficiente	Superfice commerciale parametrata (mq)
LOTTO A	Foglio 21, Mappale: 113 Sub: 21	ABITAZIONE	2	99,00	1,00	99,00
		BALCONI	2	22,50	0,30	6,75
	Foglio 21, Mappale 113, Sub. 31	BOX	S1	14,50	0,50	7,25
	Foglio 21, Mappale 113, Sub. 32	BOX	S1	34,00	0,50	17,00
	Foglio 21, Mappale 113, Sub. 33	BOX	S1	17,00	0,50	8,50
	Foglio 21, Mappale 113, Sub. 37	AREA URBANA	T	15,00	0,10	1,50
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		*202,00*	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	**140,00**

Allegato 5: Planimetrie catastali

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b1a4e4ddd11cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ricerca del valore

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state acquisite informazioni provenienti da:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI);
- Osservatori del mercato immobiliare locale;
- Rilevazioni dirette presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

Il valore unitario è stato individuato anche attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, assumendo come parametro di confronto le quotazioni OMI, successivamente verificate e calibrate in relazione ai dati dell'offerta immobiliare corrente e alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico, i **valori unitari adottati ai fini della presente stima** sono stati determinati tenendo conto di una pluralità di fattori, attentamente valutati nel loro insieme. In particolare, si è considerato:

- l'**ubicazione dell'immobile** e le caratteristiche del **contesto urbanistico e ambientale** in cui esso si inserisce;
- lo **stato manutentivo e conservativo** dei beni oggetto di valutazione, sia con riferimento all'unità abitativa che alle relative pertinenze;
- il **confronto con valori correnti di libero mercato**, riferiti a immobili analoghi per **tipologia, superficie e localizzazione**;
- la **presenza di diritti proporzionali** sulle **parti comuni del fabbricato**, in conformità con la normativa vigente in materia condominiale;

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un **valore unitario pari a € 1.250,00/m²** di superficie parametrata.

Il valore di stima così determinato è riferito **"A CORPO"** e non **"A MISURA"**, inteso come la valutazione complessiva dell'immobile, indipendentemente da eventuali scostamenti dimensionali marginali rispetto alle superfici rilevate.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

Tabella di valutazione

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale mq	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata	Valore di Unità	Valore di stima
LOTTO A	Foglio 23, Mappale 103 Sub 22	ABITAZIONE	S -	91,00	1,00	91,00	€ 1.250,00	123.750,00 €
		BALCONI	1	32,50	0,20	6,75	€ 1.250,00	8.437,50 €
	Foglio 23, Mappale 103 Sub 23	BOX	RI	14,50	0,50	7,25	€ 1.250,00	9.062,50 €
	Foglio 23, Mappale 103 Sub 24	BOX	RI	16,00	0,50	17,00	€ 1.250,00	21.250,00 €
	Foglio 23, Mappale 103 Sub 25	BOX	RI	17,00	0,50	8,50	€ 1.250,00	10.625,00 €
	Foglio 23, Mappale 103 Sub 27	AREA URBANA	T	15,00	0,10	1,50	€ 1.250,00	1.875,00 €
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		202,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	140,00	TOTALE LOTTO UNICO	€ 175.000,00

VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)	€ 175.000,00

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo /	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	NO	- €	€ -
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	- €	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non estinguibili nel corso del processo esecutivo	NO	- €	€ -
5) per le eventuali spese condominiali insolute	NO	- €	€ -
6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, con la diversa determinazione di particolari circostanze tra cui: assenza, nella percentuale del **10%** - in ragione della differenza tra oneri fiscali calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura speculativa e non controllata della vendita, di vizi di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare **(un ulteriore abbattimento del valore del 20% in quanto trattasi di quote indivise)**	SI	30%	€ 52.500,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI *(TOTALE LOTTO UNICO)*			**€ 122.500,00**
VALORE QUOTA 1/6			**€ 20.416,67**

TOTALE VALORE LOTTO A - A CORPO - ARROTONDATO	**€ 20.000,00** Euro ventimila/00

Quesito 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.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto una **quota di comproprietà indivisa pari a 1/6** dei beni descritti.

Trattandosi di quota indivisa, non riferita a una porzione materiale del bene, si evidenziano criticità in termini di godimento e alienazione, che ne riducono la commerciabilità.

La stima ha tenuto conto di tali limitazioni, applicando riduzioni al valore ordinario per riflettere la scarsa appetibilità sul mercato e le difficoltà legate alla gestione di diritti parziali.

Tali correzioni sono riportate nella tabella di valutazione (vedi punto 6 – "Assunzioni").

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, previa verifica dello stato di conservazione degli immobili, non risultano compromesse la stabilità statica delle strutture né la funzionalità interna ed esterna degli stessi; pertanto, non si rendono necessari interventi urgenti né è possibile stimare costi relativi a lavori di ripristino.

Quesito 10): il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene in oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.

La proprietà oggetto della presente valutazione costituisce parte del fabbricato condominiale denominato [redacted]

Quesito 11): l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)

Si allegano alla presente planimetrie catastali oltre a report fotografico.

Allegato 5: Planimetrie catastali
Allegato 8: Documentazione fotografica

Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato alle operazioni di vendita; a tal fine, 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

Il sottoscritto ha provveduto a quanto segue:

- Trasmettere alle parti (e/o ai rispettivi legali) nonché al custode giudiziario, il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati, mediante posta elettronica certificata;
    - Inoltrare al Delegato alle vendite una versione in formato .pdf dell'elaborato peritale, già corredata dell'oscuramento dei dati personali del debitore e degli eventuali altri dati sensibili, mediante posta elettronica certificata;
    - Depositare il presente elaborato peritale, completo degli allegati, all'interno del fascicolo telematico della procedura in oggetto;
    - Redigere il calcolo delle spettanze professionali, sulla base delle prestazioni effettivamente eseguite, computando le competenze secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30/05/2002, ed esponendo separatamente le spese sostenute, distinguendole tra soggette ad IVA e non soggette ad IVA.
    - Il tutto come meglio dettagliato nell'allegato:

"Istanza di liquidazione compensi perito stimatore ex D.M. 30/05/2002 (acconto)"

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd11cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il sottoscritto, autore del presente elaborato peritale, dichiara di possedere i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza, nonché di essere in possesso della certificazione UNI 11558:2014 – livello avanzato rilasciata da IMQ.

Finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché del valore di mercato con assunzioni, inteso come valore ottenibile in condizioni di vendita forzata.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Ai fini della stima, si è dato per assunto che le informazioni e la documentazione fornite dal Committente e/o dagli Enti preposti siano complete, corrette e attendibili, in quanto esaminate unicamente nei limiti dell'attività peritale.

La due diligence edilizia, riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso il Comune territorialmente competente. Pertanto, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica è direttamente correlata alla veridicità e alla completezza degli atti e delle informazioni fornite.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da documentazione incompleta, inesatta o non aggiornata.

Nel corso dell'attività non sono stati effettuati rilievi topografici, indagini strumentali, verifiche specifiche sulla presenza di amianto o altri controlli tecnici specialistici.

Parimenti, non sono state svolte analisi chimiche e/o geologiche sui terreni eventualmente pertinenziali.

Le conclusioni contenute nella presente perizia non possono essere utilizzate per finalità diverse da quelle specificamente indicate nell'incarico conferito e sopra riportate.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 30 ottobre 2025

L'esperto
ARCHITETTO
Fabrizio Madini

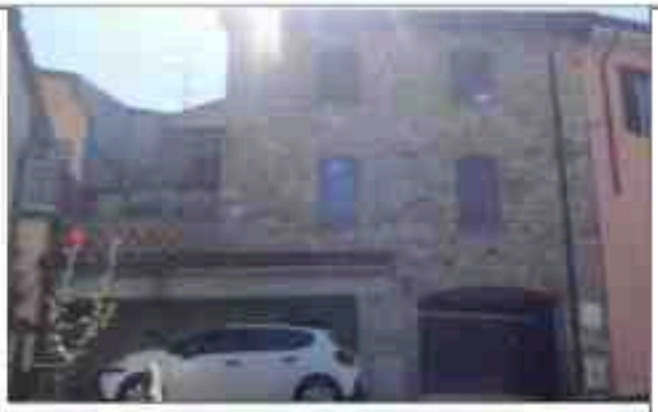
Elenco allegati alla perizia

Allegato 1: Inquadramento territoriale.
Allegato 2: Visure catastali.
Allegato 3: Estratto di mappa.
Allegato 4: Elaborato Planimetrico.
Allegato 5: Planimetrie catastali.
Allegato 6: Estratto documentazione edilizia.
Allegato 7: Documentazione attestante spese condominiali.
Allegato 8: Documentazione fotografica.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

LOTTO B

Beni posti in **Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara – (PC)**



FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE



N° 13 APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

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

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, **sono le quote di comproprietà indivisa**, in capo all'esecutato [redacted]), su immobili e terreni ubicati nel Comune di Alta Val Tidone (già Comune di Pecorara – PC), come di seguito specificato:

Quote su fabbricati (Catasto Fabbricati):

- **Quota di 1/2 (un mezzo)** dell'intero del bene identificato al:

  Foglio 43, Mappale 147, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

- **Quota di 1/3 (un terzo)** dell'intero del bene identificato al:

  Foglio 43, Mappale 466, categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

- **Quota di terreni agricoli (Catasto Terreni):**

- **Quota di 1/8 (un ottavo)** dell'intero su appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni come segue:

  Foglio 42, Mappale 77;

  Foglio 44, Mappali: 31, 32, 33, 34, 42, 43, 118, 133, 339, 340, 406;

  Foglio 45, Mappale 243.



Inquadramento Macro Territoriale



Inquadramento Micro Territoriale

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961f9220a4e4fd0011cd62ffff



Allegato 1: Inquadramento territoriale

	
Fabbricato in corso di costruzione, vista da strada	Fabbricato in corso di costruzione, vista da strada

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

Piu in dettaglio quanto al **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, esso risulta censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Alta Val Tidone, già Pecorara – (PC), come segue:

DATI CATASTALI	**Foglio 43, Mappale 147, categoria F /3 (in corso di costruzione)** Frazione Cicogni n. snc, piano T-1, l'area coperta sulla quale insiste detta consistenza immobiliare è censita nel Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 43, Mappale 466, ente urbano, superficie 20 (venti) metri quadrati
QUOTA DI PROPRIETA'	**Quota** di comproprietà indivisa pari a **1/2 (un mezzo)** dell'intero
DESCRIZIONE	Fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico sviluppantesi ai piani terra e primo,
CONFINI	Confinante in un sol corpo, salvo altri e più precisi confini, con strada e Mappali 66, 623 e 466 del Foglio 43 del Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara (PC)
INDIRIZZO / COORDINATE	Via Fontana snc, Loc. Cicogni, del Comune di Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara (PC) • Latitudine 44.84311216249411 • Longitudine 9.374971887791107

DATI CATASTALI	**Foglio 43, Mappale 466, categoria F/3 (in corso di costruzione)** Frazione Cicogni n. snc, piano T-1-2, l'area coperta sulla quale insiste detta consistenza immobiliare è censita nel Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 43, Mappale 466, ente urbano, superficie 21 (ventuno) metri quadrati [derivante, giusta variazione d'ufficio istanza n. 17304/2014, n. 246.1/2014 del 24 marzo 2014 (Pratica n. PC0020331) comprendente il Mappale 148, Sub. 3]
QUOTA DI PROPRIETA'	**Quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) dell'intero**
DESCRIZIONE	**Fabbricato** in corso di costruzione allo stato rustico sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo
CONFINI	Confinante in un sol corpo, salvo altri e più precisi confini, con strada e Mappali 623 e 147 del Foglio 43 del Comune di Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara – (PC)
INDIRIZZO / COORDINATE	Via Fontana snc, Loc. Cicogni, del Comune di Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara (PC) • Latitudine 44.84311216249411 • Longitudine 9.374971887791107

Allegato 2: Visure catastali





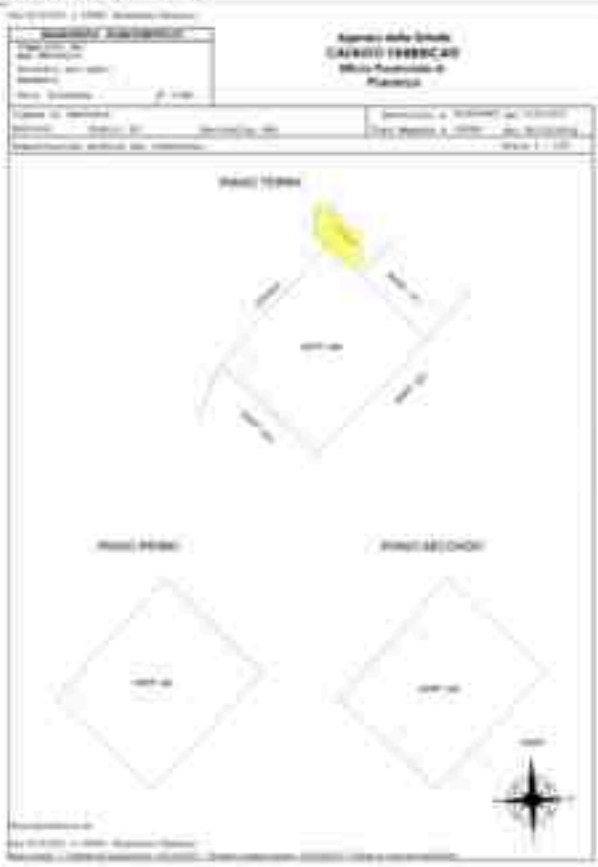
Allegato 2: Estratti di Mappa

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 80287a71961f922b1a4e4ddd11cd62ffff

ELABORATO PLANIMETRICO
FG 43 MAPP 147



ELABORATO PLANIMETRICO
FG 43 MAPP 466



Allegato 3: Elaborati planimetrici

Si precisa che una ***proiezione*** *del fabbricato (costituita da una parte dell'abitazione e dal balcone al piano primo, nonché da una porzione dell'abitazione al piano secondo)* ***si sviluppa in corrispondenza della zona della fontana pubblica****, su un'area graficamente identificata al Catasto Fabbricati come 'ACQUE', graffata alla sede stradale comunale, e riconducibile quindi alla* ***proprietà del Comune di Pecorara Alta Valtidone (PC).***

(Il tutto come meglio specificato al successivo **punto 5)**

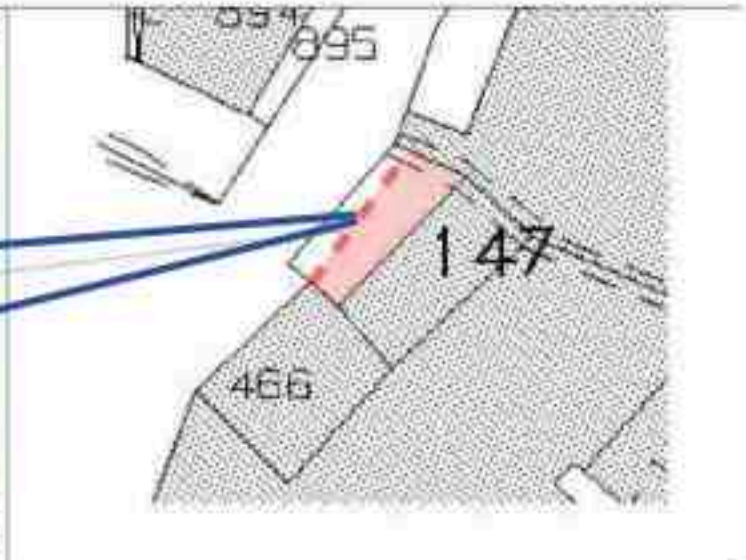
Tale porzione non risulta:

- identificata catastalmente;
- intestata agli attori della presente procedura;
- oggetto di pignoramento

In relazione a quanto sopra, si precisa che la suddetta porzione non sarà oggetto della presente perizia

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4ddd011cd62ffff





Quanto al **N°. 13 APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO**, di varia consistenza e qualità, alcuni dei quali tra loro contigui, per una superficie complessiva di 15.720 mq, gli stessi sono più precisamente identificati nel Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone, già Comune di Pecorara (PC), come segue:

DATI CATASTALI	**Foglio 42, Mappale 77** **Seminativo arborato** di classe 3, superficie 2.460 (duemila quattro centosessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 10,80
CONFINI	Rio del Ponte, Rio Colombara, Mappali 76, 78 e 441 del Foglio 42.
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44,84693026494487 • Longitudine9,373060820144975

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 31** **Area fab dm**, superficie 150 (centocinquanta) metri quadrati
CONFINI	Dei Mappali 31, 32, 339 e 34 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 341, 332 e 333 del Foglio 44; loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 331, 46, 45 e 11 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44,85415379 • Longitudine9,380034885

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 32** **Seminativo** di classe 4, superficie 680 (seicento ottanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 2,46;
CONFINI	Dei Mappali 31, 32, 339 e 34 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 341, 332 e 333 del Foglio 44; loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 331, 46, 45 e 11 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44,85409149188459 • Longitudine9,379870951138823

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 33** **Seminativo** di classe 4, superficie 280 (duecentottanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,51, reddito agrario euro 1,01
CONFINI	Dei Mappali 33 e 340 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 331 46, 45 e 11 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.85402314366088 • Longitudine9.37920838106621 5

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 34** **Incolt prod** di classe U, superficie 690 (seicento novanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,07;
CONFINI	Dei Mappali 31, 32, 339 e 34 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 341, 332 e 333 del Foglio 44; loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 331, 46, 45 e 11 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.85388456218647 • Longitudine9.379803202873227

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 42** **Incolt prod** di classe U, superficie 810 (ottocento dieci) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,08;
CONFINI	Dei Mappali 42 e 43 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: Rio, Mappali 44, 45, 396, 397 e 54 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine 44.85455465633868 • Longitudine 9.376793307790493

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 43** **Seminativo** di classe 4, superficie 2.260 (duemiladuecento sessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 4,09, reddito agrario euro 8,17
CONFINI	Dei Mappali 42 e 43 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: Rio, Mappali 44, 45, 396, 397 e 54 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine 44.85414254998393 • Longitudine 9.377523357979596

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 118** **Bosco ceduo** di classe 3, superficie 5.070 (cinquemila settanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 1,31, reddito agrario euro 0,52
CONFINI	Mappali 96, 429, 97, 100, 126, 125, 122, 117 e 95 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.851046765 • Longitudine9.37533328

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 133** **Bosco misto** di classe 1, superficie 120 (centoventi) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,03
CONFINI	Mappali 132, 136, 137, 134 e 130 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.850267265 • Longitudine9.37825224

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd011cd62ffff

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 339** **Incolt prod** di classe U, superficie 230 (duecentotrenta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02
CONFINI	Dei Mappali 31, 32, 339 e 34 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 341, 332 e 333 del Foglio 44;
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.8540330201002960 • Longitudine9.379585612839355

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 340** **Seminativo** di classe 4, superficie 240 (duecentoquaranta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario euro 0,87;
CONFINI	Dei Mappali 33 e 340 del Foglio 44, tra di loro contigui, in un sol corpo: strada, Mappali 331, 46, 45 e 11 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine 44.85386478779069 • Longitudine 9.379327966087024

DATI CATASTALI	**Foglio 44, Mappale 406** **Incolt prod** di classe u, superficie 1. 770 (millesettecento settanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario;
CONFINI	Mappali 7, 8, 11, 45 e 44 del Foglio 44
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.8545353295617 • Longitudine9.377780614432496

DATI CATASTALI	**Foglio 45, Mappale 243** **Cast frutto** di classe U, superficie 960 (novecento sessanta) metri quadrati, reddito dominicale euro 0,99 reddito agrario euro 0,20;
CONFINI	Mappali 335, 244, 247 e 240 del Foglio 45
INDIRIZZO / COORDINATE	• Latitudine44.84347109820214 • Longitudine9.383264303037057

Allegato 1: Visure catastali

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62888





Allegato 2: Estratto di mappa

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Indirizzo ed accesso

Il **fabbricato** è ubicato in Via Fontana s.n.c., nella località Cicogni, all'interno del territorio comunale di Alta Val Tidone (PC), già Comune di Pecorara (PC)

Per una più precisa identificazione, si riportano di seguito le coordinate geografiche, rilevate tramite sistema GPS e verificabili anche tramite Google Maps: Latitudine: 44.843102 Longitudine: 9.374961

Mentre i **terreni** (13 lotti alcuni fra loro contigui) sono distribuiti sul territorio comunale in un raggio di circa 5 km dal centro della località Cicogni (come da **INDIRIZZO / COORDINATE**, indicate nelle schede descrittive dei beni nel precedente **punto 1**)

Titolarità

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà del [redacted] per le quote di comproprietà indivisa in ragione dei titoli di provenienza, come dettagliato nella relazione notarile redatta dal Dott. Alessandro D'Episcopo in data 12 marzo 2025, e riportato a pagina 5 della presente perizia.

La titolarità è così ripartita:

- **Quota di 1/2** di proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alta Val Tidone, Foglio 43 – Mappale 147;
- **Quota di 1/3** di proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 43 – Mappale 466;
- **Quota di 1/8** dell'intero complesso composto da tredici appezzamenti di terreno agricolo, censiti al Catasto Terreni nei fogli 42, 44 e 45 del medesimo Comune.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92287a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

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

Fabbricato in corso di costruzione

Il fabbricato in oggetto si sviluppa parzialmente su tre livelli fuori terra ed è ubicato in posizione centrale rispetto alla località Cicogni, nel comune di Alta Val Tidone (PC). L'edificio si trova in Via Fontana s.n.c.

L'edificio è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e ha subito due interventi di ristrutturazione, entrambi regolarmente autorizzati:

- Il primo intervento risale al 1990.
- Il secondo intervento è stato effettuato nel 2003.

Nonostante gli interventi di ristrutturazione effettuati, l'immobile non risulta mai ultimato.

Ad oggi, si presenta incompleto e privo di rifiniture interne, con le caratteristiche tipiche di un fabbricato in corso di costruzione


Vista da strada


Vista da strada


Vista da strada


[redacted]


Vista da strada


Ingresso da strada

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

Struttura e distribuzione interna

Il bene attualmente si compone di:

- **Piano terra**: zona ingresso.

  Si segnala in facciata la presenza una nicchia insistente ove è posta una fontana comunale con tre vasche accessibili dalla pubblica strada;



- **Piano primo**: due vani oltre ad un'area scoperta (balcone/terrazzo);
- **Piano secondo**: un vano con una piccola porzione di area scoperta (balcone/terrazzo);

Il piano terra e il primo sono collegati da **scala interna in cemento armato**, piano secondo attualmente risulta accessibile tramite una scala a pioli

Caratteristiche costruttive

- **Struttura portante**: mista in **cemento armato e muratura** in laterizio (mattoni pieni);
- **Tamponamenti esterni**: muratura in mattoni pieni con **rivestimento in pietra naturale e laterizio**;
- **Copertura**: a **falde inclinate**, con **struttura in legno** e **manto con coppi in laterizio**;
- **Finiture interne:** l'immobile si presenta in stato grezzo avanzato ovvero priva di impianti, serramenti (interni ed esterni), sottofondi, pavimenti, intonaci, rivestimenti.

Stato di conservazione

La struttura portante dell'edificio, le facciate esterne, così come la copertura, appaiono, da un esame visivo esterno, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



Ingresso dal PT



Locali al piano terra



Locali al piano terra

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff


Locali al piano primo


Locali al piano primo


Locali al piano primo


Locali al piano secondo


Accesso al piano secondo


Struttura tetto

Nelle tavole di progetto relative al permesso di costruire (N. 10/2003, rilasciato il 09/12/2003), depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato, a lavori ultimati, risulta composto da:

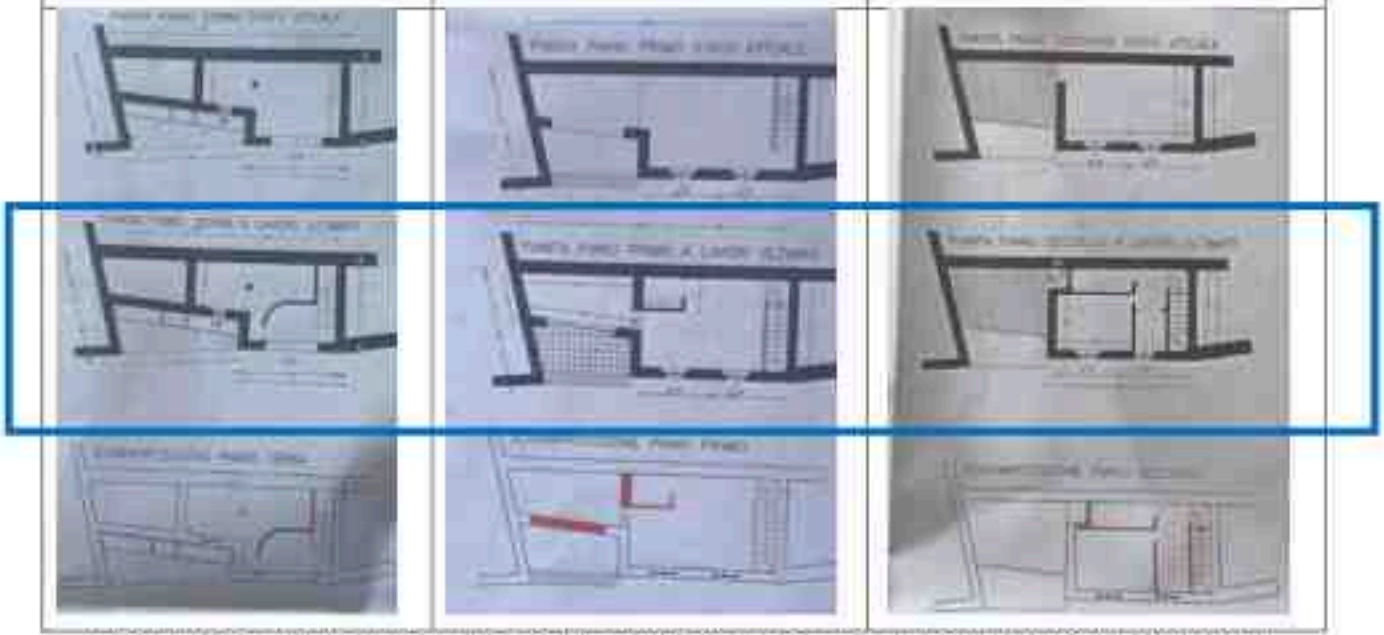
Piano Terra: ingresso e cantina.

Piano Primo: soggiorno, cucina, bagno e balcone.

Piano Secondo: camera da letto, bagno, ripostiglio e balconcino.

Una scala interna collega i vari piani, consentendo una distribuzione continua degli spazi.

PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO



Allegato 5: Estratto documentazione edilizia: Tavole (Permesso di Costruire N. 10/2003 del 09/12/2003)

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92827a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Terreni agricoli

N°. 13 appezzamenti di terreno agricolo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone – Sezione Pecorara, dislocati fra i fogli catastali nn. 42, 44 e 45, per una superficie catastale complessiva pari a 15.720 mq, come da visure catastali allegate.

I terreni presentano diversa qualità agraria – tra cui seminativo, prato e bosco misto – e differente consistenza, risultando in parte tra loro contigui.

In particolare:

- Mappali 31, 32, 339 e 34: superficie catastale complessiva di 1.750 mq;
- Mappali 33 e 340: superficie catastale complessiva di 520 mq;
- Mappali 42 e 43: superficie catastale complessiva di 3.070 mq.

  Tutti del foglio 44

Gli appezzamenti sono ubicati in zona montana-collinare, all'interno del comprensorio dell'Appennino piacentino, caratterizzato da morfologia irregolare, pendenze variabili e accessibilità non sempre agevole, in particolare per i terreni ubicati in posizione elevata o più interna, raggiungibili unicamente tramite mezzi agricoli meccanici idonei (es. trattori).

Dal punto di vista urbanistico-ambientale, si segnala che:

- Alcuni appezzamenti o loro porzioni ricadono in zone di frana quiescente e/o attiva;
- Alcune aree sono interessate da vincoli di rispetto stradale o risultano parzialmente incluse in zona Viabilità – Area della viabilità secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

Si precisa che i terreni oggetto della presente perizia ricadono all'interno della REGIONE AGRARIA N. 1 – Montagna del Medio Trebbia come indicato nella Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni Provinciali di Piacenza.

- *Allegato 7: Estratto tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Piacenza*



Aereo foto: Foglio 42 Mappale 77

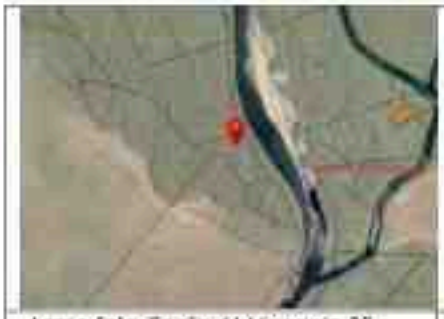


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 31

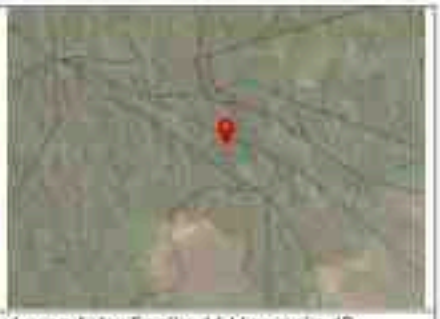


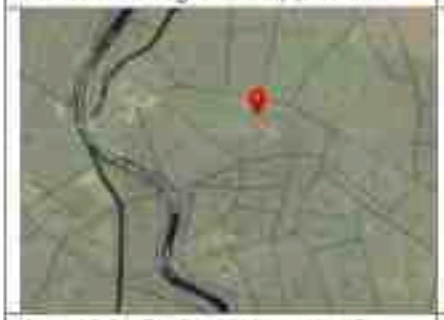
Aereo foto: Foglio 44 Mappale 32

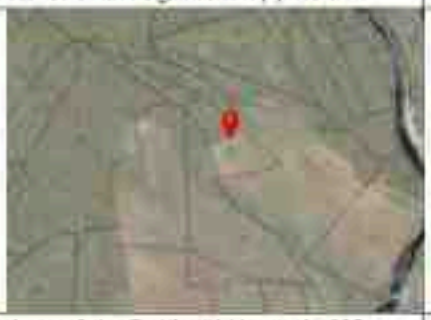
Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 33


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 34

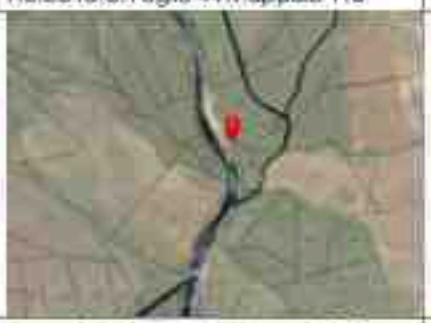

Aereo foto: Foglio 44 Mappale 42

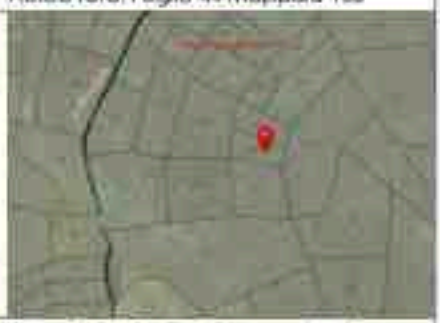

Aereo foto: Foglio 44 Mappale 43

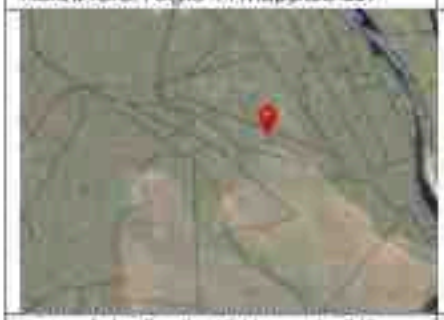

Aereo foto: Foglio 44 Mappale 118


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 133


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 339


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 340


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 406


Aereo foto: Foglio 45 Mappale 243


Aereo foto: Foglio 43 Mappale 466 fabbricato


Aereo foto: Foglio 43 Mappale 147 fabbricato

Si segnala che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistico;
- Non risultano cessioni di cubatura;
- Non risultano vincoli per ragioni storico-artistiche

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd02ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Descrizione del contesto urbano

Il Comune di Alta Val Tidone, istituito il 1° gennaio 2018 a seguito della fusione degli ex comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara, è un ente locale "sparso" situato nella parte occidentale della provincia di Piacenza, Emilia-Romagna. Il territorio comunale si estende su una superficie complessiva di circa 100,87 km² e conta una popolazione di circa 2.918 abitanti. L'area si caratterizza per una morfologia prevalentemente collinare e montana, collocata al confine con la provincia di Pavia, inserita in un contesto paesaggistico di elevato valore naturalistico. Il Comune comprende gran parte della Val Tidone e porzioni delle valli Tidoncello, Chiarone e, in misura minore, della Val Versa.

L'economia locale si fonda principalmente su attività agricole e silvo-pastorali, con un progressivo sviluppo del turismo rurale ed escursionistico, favorito dalla presenza di itinerari naturalistici e dalla qualità ambientale del territorio. La rete viaria principale che serve il territorio comprende la Strada Statale 412 della Val Tidone, che collega Milano all'Appennino piacentino, e la Strada Statale 461 del Passo del Penice. Inoltre, la Strada Provinciale 34 di Pecorara assicura il collegamento tra le frazioni interne, tra cui Cicogni.



Cicogni, è una frazione montana ubicata a circa 700 metri sul livello del mare, inserita nel contesto dell'Appennino piacentino. La località è accessibile tramite la SS 412 della Val Tidone fino al centro di Nibbiano, da cui si dirama la SP 34 di Pecorara che attraversa l'ex capoluogo comunale e conduce a Cicogni. La distanza tra Cicogni e Pecorara è di circa 6 km, mentre la distanza da Piacenza, capoluogo provinciale, è di circa 45 km, percorribili lungo la SS 412 e la SP 34.

Il borgo, di dimensioni ridotte, presenta un tessuto edilizio composto principalmente da edifici storici in muratura tradizionale, alcuni ristrutturati, affiancati da un limitato numero di costruzioni di recente realizzazione destinate a uso residenziale e turistico-ricettivo. La località si distingue per il valore paesaggistico e ambientale, rappresentando un contesto ideale per residenze di seconda abitazione e per il turismo naturalistico.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62888

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Quesito 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

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di valutazione risultavano liberi, non occupati né utilizzati. Non sono stati rilevati/forniti contratti, comodato, leasing o altri titoli di detenzione.

Pertanto, la presente valutazione è stata effettuata secondo il criterio del **libero mercato**, determinando il valore dell'immobile come se fosse disponibile per una compravendita libera tra soggetti consenzienti, in condizioni normali di mercato.

Quesito 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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pecorara (oggi Comune di Alta Val Tidone) in data 08/08/2025, è stato verificato che la costruzione e/o ristrutturazione del fabbricato, cui afferiscono le unità immobiliari censite al CF al Foglio 43, Mappali 147 e 466, categoria F/3 (in corso di costruzione), è avvenuta sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia rilasciata anteriormente al 01/09/1967** *(non reperita agli atti)*;
- **Concessione Edilizia n. 46/89**, prot. n. 3735 del 30/05/1990 (ritirata dal richiedente il 17/08/1990) avente ad oggetto un intervento di **ristrutturazione edilizia**
  (successivamente volturata agli eredi del richiedente in data Prot. n. 3246 del 17/09/1994)
  E oggetto delle seguenti proroghe:
  - Prot. n. 2478 del 02/08/1993;
  - Prot. n. 3246 del 17/09/1994;
  - Prot. n. 3870 del 16/10/1995;
  - **Inizio lavori:** Prot. n. 3870 del 15/09/1990.
- **Per lavori sistemazione fontana pubblica** Prot. n. 2562 del 06/08/1993;
- **Permesso di Costruire n. 10/2003**, prot. n. 1587 del 20/07/2003, rilasciato in data 09/12/2003, per intervento di **ristrutturazione edilizia**.
  - **Integrazioni** depositate in data 16/06/2004.
  - **Inizio lavori:** Prot. n. 2124 del 16/06/2004.

Allegato 5: Estratto documentazione edilizia

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92827a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Alla data dell'accertamento, e in coerenza con il sopralluogo effettuato:

- L'immobile si presenta **allo stato rustico**;
- **Privo di impianti tecnologici** (elettrico, idrico, termico, ecc.);
- **Privo di serramenti e di finiture interne**;

Presenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

L'immobile **non è dotato di agibilità**, in quanto si trova allo stato "al rustico".

Certificato di destinazione urbanistica

Per i terreni oggetto della presente relazione è stato acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale competente in data 25/07/2025.

Allegato 8: Certificato destinazione urbanistica

Quesito 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.

Dall'analisi della documentazione edilizia e catastale relativa all'immobile sito nel Comune di Alta, sono emerse le seguenti incongruenze:

- **A livello edilizio** si rileva la presenza di un'apertura (finestra) nella falda di copertura orientata a est. Tuttavia, tra gli elaborati progettuali disponibili, non è presente la tavola "Piano di Copertura", il che impedisce di verificare se tale apertura costituisca una variante esecutiva rispetto al progetto approvato.

  In caso di futura richiesta di titolo edilizio per lavori di completamento, modifica delle opere, si consiglia di integrare la documentazione progettuale con l'elaborato della copertura, al fine di garantire una rappresentazione completa e aggiornata dello stato dell'edificio.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4ddd11cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

• **A livello catastale**, per il mappale 147, si riscontra una difformità tra l'elaborato planimetrico attualmente depositato e la configurazione effettiva del fabbricato: una porzione del fabbricato al piano secondo si sviluppa effettivamente sul mappale 147.

Sarà pertanto necessario procedere all'aggiornamento catastale. Si quantificano in complessivi **€ 300,00** i costi per l'aggiornamento, comprensivi di bolli, oltre cassa professionista e IVA di legge.

Le relative correzioni di valore sono riportate al **punto 1**, "Assunzioni", nella tabella delle detrazioni applicate (lotto **B1**)

Proiezione del Fabbricato Sviluppata sull'Area della Fontana Pubblica

Come già evidenziato, si segnala che

*una **proiezione** del fabbricato (costituita da una parte dell'abitazione e dal balcone al piano primo, nonché da una porzione dell'abitazione al piano secondo) **si sviluppa in corrispondenza della zona della fontana pubblica**, su un'area graficamente identificata al Catasto Fabbricati come 'ACQUE', graffata alla sede stradale comunale, e riconducibile quindi alla **proprietà del Comune di Pecorara Alta Valtidone (PC).***











Estratto Tavole (Concessione Edilizia N. 46/89 del 30/05/1990)

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff



Porzione estratto di mappa di impianto



Porzione estratto di mappa (del 10/07/2025)

Le consistenze superficiarie, dedotte dalle tavole di progetto delle pratiche edilizie sopracitate, relative alle porzioni in oggetto, sono riportate e dettagliate nella tabella seguente:

Lotto	Identificazione Catastale	Destinazione come da tavole progetto	Piano	Superfice commerciale (mq)	Coefficiente	Superfice commerciale parametrata (mq)
	PORZIONE DI FABBRICATO INSISTENTE SU UN AREA DI PROPRIETA DI TERZI	ABITATIVO	1	3,00	1,00	3,00
		BALCONE	1	6,00	0,30	1,80
		ABITATIVO	2	3,00	1,00	3,00
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		12,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	7,80



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

L'occupazione di suolo pubblico in oggetto è citata nella delibera n. 31, prot. 002511 del 04/08/1993, adottata dal Consiglio Comunale del Comune di Pecorara. Tale delibera, avente come oggetto la "**Sistemazione e manutenzione dell'area della fontana pubblica in frazione Cicogni**", **prevedeva** la successiva stipula di **una Convenzione**, che tuttavia **non è mai stata formalizzata**.



ORIGINALE

COMUNE di PECORARA

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 31
1ª Convocazione - Seduta pubblica

Oggetto: Sistemazione e manutenzione area fontana pubblica in frazione Cicogni,per successiva Convenzione.

Tenuta del 16/7/93 ore 21.00
Presenti: ...
Assenti:
Sindaco:
Segretario:
Relatore:

Relazione di Pubblicazione
Pubblicato all'Albo pretorio il
– 4 AGO. 1993
e vi rimarrà per 15 giorni

Parere del relatore: Art.53 L.n.08/06/1990,n.142: Favorevole. (Allegato).
Prot.n° 002511

Parere del Segretario sulla legittimità: Art. 53 L. 08/06/1990, n° 142: Favorevole. (Allegato).
Data – 4 AGO. 1993

Parere sulla regolarità contabile e attestazione della copertura finanziaria: Art. 53 e 55 L. 08/06/1990, n° 142:

ESTREMI DI ESECUTIVITA'
ce 26/8/93

Parere sulla regolarità tecnica: Art. 53 e 55 L. 08/06/1990, n° 142: Favorevole. (Allegato).
12/8/93
3208/93
4/5/93

Parere dell'Ufficio Tecnico: Art. 53 L. 08/06/1990, n° 142: Favorevole. (Allegato).
(4/8/93)
5/8/93

Allegato 6: Copia delibera n 31 Prot. 002511 del 04/08/1993.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92287a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Nella delibera sopra citata, venivano evidenziati i seguenti punti:

- La fontana pubblica si trovava in grave stato di degrado manutentivo.
- Veniva richiamata la Concessione Edilizia 46/89, concessa al signor [redacted] (genitore degli attuali attori della presente procedura), avente ad oggetto la ristrutturazione a uso abitativo dell'edificio circostante la fontana, con l'impegno dello stesso a ristrutturare a proprie spese anche l'area della fontana pubblica.
- L'Amministrazione Comunale si impegnava a concedere il diritto di superficie sull'area pubblica sovrastante la fontana, da destinare a uso terrazzo, per una durata minima di 60 anni, fatti salvi i diritti di terzi.

Si precisa inoltre che:

- **I lavori di ristrutturazione della fontana sono stati eseguiti e la stessa risulta attualmente funzionante.**
- **Non è mai stata formalizzata la Convenzione tra il signor [redacted] (o i suoi eredi) e l'Amministrazione Comunale di Pecorara (oggi Comune di Alta Val Tidone, PC).**

IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA, SI SPECIFICA CHE LA SUDDETTA PORZIONE NON SARÀ OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

Quesito 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.

I beni oggetto della presente stima, (porzione di fabbricato in corso di costruzione, terreni agricoli) non presentano spese di gestione se non le imposte locali TASI e IMU, come tutti gli immobili.

Quesito 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.

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd11cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.
Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato: grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico (**LOTTO 8**).
Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Calcolo della superficie dell'immobile, con specifica di quella commerciale

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come indicative, in quanto desunte sia dalla documentazione grafica disponibile (**elaborati progettuali**), sia dalle verifiche effettuate in loco mediante rilievi a campione eseguiti con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Si precisa che la valutazione economica è comunque redatta a corpo e non a misura, tenendo conto delle caratteristiche generali e funzionali del bene oggetto di stima.

Per il fabbricato in corso di costruzione: Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.
Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Quanto alla porzione insistente sul mappale 147

Lotto	Identificazione Catastale	Destinazione come da tavole progetto	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
LOTTO B1	Foglio 43, Mappale: 147 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Zona ingresso e locale cantina collegati in modo diretto all'abitazione	T	8,00	0,50	4,00
		Zona abitativa	1	21,00	1,00	21,00
		Zona abitativa	2	5,00	1,00	5,00
		Balcone	2	1,00	0,30	0,30
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		35,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	30,30

Quanto alla porzione insistente sul mappale 466

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
B2	Foglio 43, Mappale: 466	Zona ingresso e locale cantina collegati in modo diretto all'abitazione	T	22,00	0,50	11,00
		Zona abitativa	1	22,00	1,00	22,00
		Zona abitativa	2	22,00	1,00	22,00
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		66,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	55,00

Allegato 5: Estratto documentazione edilizia: Tavole (Permesso di Costruire N. 10/2003 del 09/12/2003)

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

Per i terreni sono state utilizzate le consistenze nelle visure catastali.

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
B3	Foglio 42, Mappale: 77	TERRENO (SEMIN ARBOR)	T	2460,00	1,00	2460,00
	Foglio 44, Mappale: 31	TERRENO (AREA FAB DM)	T	150,00	1,00	150,00
	Foglio 44, Mappale: 32	TERRENO (SEMINATIVO)	T	680,00	1,00	680,00
	Foglio 44, Mappale: 33	TERRENO (SEMINATIVO)	T	280,00	1,00	280,00
	Foglio 44, Mappale: 34	TERRENO (INCOLT PROD)	T	690,00	1,00	690,00
	Foglio 44, Mappale: 42	TERRENO (INCOLT PROD)	T	810,00	1,00	810,00
	Foglio 44, Mappale: 43	TERRENO (SEMINATIVO)	T	2260,00	1,00	2260,00
	Foglio 44, Mappale: 118	TERRENO (BOSCO CEDUO)	T	5070,00	1,00	5070,00
	Foglio 44, Mappale: 133	TERRENO (BOSCO CEDUO)	T	120,00	1,00	120,00
	Foglio 44, Mappale: 339	TERRENO (INCOLT PROD)	T	230,00	1,00	230,00
	Foglio 44, Mappale: 340	TERRENO (SEMINATIVO)	T	240,00	1,00	240,00
	Foglio 44, Mappale: 406	TERRENO (INCOLT PROD)	T	1770,00	1,00	1770,00
	Foglio 45, Mappale: 243	TERRENO (CAST FRUTTO)	T	960,00	1,00	960,00
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		*15.720,00*	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	**15.720,00**

Allegato 2: Visure catastali

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Ricerca del valore

Per la determinazione del **valore unitario di mercato**, sono state acquisite informazioni provenienti da:

- La **banca dati delle quotazioni immobiliari**, redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il fabbricato e i **VAM (Valori Agricoli Medi)** per i terreni;
- Gli **osservatori del mercato immobiliare locale**;
- **Rilevazioni dirette** presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

In particolare, i valori unitari adottati sono stati determinati tenendo conto dei seguenti fattori:

Per il fabbricato in corso di costruzione:

- **Ubicazione** dell'immobile e caratteristiche del contesto **urbanistico e ambientale**;
- **Stato manutentivo e conservativo** dei beni oggetto di stima;
- Riferimento ai **valori correnti di libero mercato** per immobili similari per tipologia, superficie e localizzazione.

Per i terreni:

- **Ubicazione e dimensione**;
- **Forma e entità**;
- **Giacitura e fertilità**, con eventuale irrigazione;
- **Accesso**;
- **Coltivazione**;
- **Vincoli idro-geologici e ambientali**.

Il valore di stima così determinato è riferito **"A CORPO"** e non **"A MISURA"**, intendendosi come la valutazione complessiva dell'immobile, indipendentemente da eventuali scostamenti dimensionali marginali rispetto alle superfici rilevate.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

Il tutto come nelle seguenti tabelle di valutazione:

B1: Quanto alla porzione insistente sul mappale 147

Lotto	Identificazione Catastale	Destinazione come da bando progetto	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore di Zona	Valore di stima
LOTTO 1	Foglio 43, Mappale: 147 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Zona ingresso e locale cantina collegati in modo diretto all'abitazione	T	6,00	0,50	4,50	€ 400,00	1.800,00 €
		Zona abitativa	1	21,00	1,00	21,00	€ 400,00	€ 8.400,00
		Zona abitativa	2	5,00	1,00	5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
		Balcone	2	3,00	0,30	0,90	€ 400,00	€ 360,00
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		35,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	30,30	TOTALE	€ 12.120,00

VALORE DI MERCATO	€ 12.120,00

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (REDAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO)	SI	300,00 €	-€ 300,00
2) per lo stato di uso e di manutenzione	NO	- €	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	NO	- €	€ -
5) per le eventuali spese condominiali insolute	NO	- €	€ -
6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salvo diversa determinazione in sede particolare circostanziata in richiesta, nella percentuale del **10%** - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno ordinario sul valore catastale, per assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ed altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare **(sfalcio) abbattimento del valore del 30% in quanto trattasi di quota indivisa)**	SI	30%	-€ 3.636,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI			**€ 8.184,00**
QUANTO AL BENE (Foglio 43, Mappale: 147) VALORE QUOTA 1/2			**€ 4.092,00**

VALORE LOTTO a pari alla quota di 1/2 - A CORPO - arrotondato	**€ 4.100,00** Euro quattro mila cento /00

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

B2: Quanto alla porzione insistente sul mappale 466

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore di Stima	Valore di stima
B2	Foglio 43, Mappale: 466	Zona ingresso e locale cantina collegati in modo diretto all'abitazione	T	33,00	0,10	33,00	€ 400,00	€ 4.400,00
		Zona abitativa	1	22,00	1,00	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00
		Zona abitativa	2	33,00	1,00	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		88,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	55,00	TOTALE LOTTO UNICO	€ 22.000,00
		VALORE DI MERCATO						€ 22.000,00

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	NO	- €	€ -
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	- €	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	NO	- €	€ -
5) per le avvertenze spese condominiali insolute	NO	- €	€ -
6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, sotto diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno ancorché 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 (un ulteriore abbattimento del valore del 20% in quanto trattasi di quote indivise)	SI	30%	€ 6.600,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI			€ 15.400,00

QUANTO AL BENE (Foglio 43, Mappale: 466) VALORE QUOTA 1/3	€ 5.133,33
VALORE LOTTO a pari alla quota di 1/3 - A CORPO - arrotondato	€ 5.100,00 Euro cinquemila cento /00

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

B3.: Quanto ai terreni

Lotto	Identificativo Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrizzata (mq)	Valore di Zona	Valore di Stima
n.3	Foglio 42, Mappale: 77	TERRENO (QUALITÀ AGRUMI)	T	2460,00	1,00	2460,00	€ 0,50	1.230,00 €
	Foglio 44, Mappale: 31	TERRENO (QUALITÀ FRUTTETO)	T	150,00	1,00	150,00	€ 0,20	30,00 €
	Foglio 44, Mappale: 32	TERRENO (SEMINATIVO)	T	880,00	1,00	880,00	€ 0,50	440,00 €
	Foglio 44, Mappale: 33	TERRENO (SEMINATIVO)	T	280,00	1,00	280,00	€ 0,50	140,00 €
	Foglio 44, Mappale: 34	TERRENO (PASCOLO ARBO)	T	690,00	1,00	690,00	€ 0,20	138,00 €
	Foglio 44, Mappale: 42	TERRENO (PASCOLO ARBO)	T	855,00	1,00	855,00	€ 0,20	342,00 €
	Foglio 44, Mappale: 43	TERRENO (SEMINATIVO)	T	2260,00	1,00	2260,00	€ 0,50	1.130,00 €
	Foglio 44, Mappale: 118	TERRENO (BOSCO CEDUO)	T	5070,00	1,00	5070,00	€ 0,40	2.028,00 €
	Foglio 44, Mappale: 133	TERRENO (BOSCO CEDUO)	T	120,00	1,00	120,00	€ 0,40	48,00 €
	Foglio 44, Mappale: 339	TERRENO (PASCOLO ARBO)	T	230,00	1,00	230,00	€ 0,20	46,00 €
	Foglio 44, Mappale: 340	TERRENO (SEMINATIVO)	T	340,00	1,00	340,00	€ 0,50	170,00 €
	Foglio 44, Mappale: 406	TERRENO (PASCOLO ARBO)	T	1770,00	1,00	1770,00	€ 0,20	354,00 €
	Foglio 45, Mappale: 243	TERRENO (UNITÀ PRODUTTIVA)	T	960,00	1,00	960,00	€ 0,25	240,00 €
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		15.720,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	15.720,00	TOTALE LOTTO UNICO	€ 6.006,00

VALORE DI MERCATO	€ 6.006,00

ASSUNZIONI, VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	NO	- €	€ -
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	- €	€ -
3) per lo stato di possesso	NO	0%	€ -
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	NO	- €	€ -
5) per le eventuali spese condominiali insolute	NO	- €	€ -
6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salvo diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza fra oneri fiscali calcolati sui prezzi pieno anziché sui valori catastali, del ritardo di pagamento per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare (un ulteriore abbattimento del valore del 30% in quanto trattasi di quote indivise)	SI	30%	-€ 1.801,80

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI	€ 4.204,20

QUANTO AI TERRENI al Foglio 42, Mappale 77; Foglio 44, Mappali: 31, 32, 33, 34, 42, 43, 118, 133, 339, 340, 406; Foglio 45, Mappale 243.	VALORE QUOTA 1/8	€ 525,53

VALORE LOTTO a pari alla quota di 1/8 - A CORPO - arrotondato	€ 500,00 Euro cinquecento/00

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c9220a4e4ddd011cd62ffff

TABELLA RIASSUNTIVA

TOTALE LOTTO B

1	QUANTO AL BENE (Foglio 43, Mappale: 147) VALORE QUOTA 1/2	€	4.100,00
2	QUANTO AL BENE (Foglio 43, Mappale: 466) VALORE QUOTA 1/3	€	5.100,00
3	QUANTO AI TERRENI ai (Foglio 42, Mappale 77; Foglio 44, Mappali: 31, 32, 33, 34, 42, 43, 118, 133, 339, 340, 406; Foglio 45, Mappale 243) VALORE QUOTA 1/8	€	500,00
	TOTALE VALORE LOTTO B - A CORPO - ARROTONDATO	€	**9.700,00** Euro novemila settecento/00

Quesito 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.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto **più quote di comproprietà indivisa**, circostanza che comporta criticità in termini di divisibilità e utilizzo autonomo dei beni.

La stima ha tenuto conto delle maggiori difficoltà legate alla vendita di diritti parziali, sia per la limitazione del potere di disposizione da parte dell'acquirente, sia per la scarsa appetibilità commerciale di quote indivise.

Le relative correzioni di valore sono riportate al punto 6 "Assunzioni", nella tabella delle detrazioni applicate.

Tali correzioni sono riportate nella tabella di valutazione (vedi punto 6 – "Assunzioni").

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, previa verifica dello stato di conservazione degli immobili, non risultano compromesse la stabilità statica delle strutture né la funzionalità interna ed esterna degli stessi; pertanto, non si rendono necessari interventi urgenti né è possibile stimare costi relativi a lavori di ripristino.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Quesito 10): il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene in oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.

I beni oggetto della presente (fabbricato in corso di costruzione e di terreni agricoli di varia natura e consistenza) non costituiscono parte di fabbricato condominiale.

Quesito 11): l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)

Si allegano alla presente piante planimetriche oltre a report fotografico.

Allegato 5: Estratto documentazione edilizia: Tavole (Permesso di Costruire N. 10/2003 del 09/12/2003)
Allegato 9: Documentazione fotografica

Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, 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

Il sottoscritto ha provveduto a quanto segue:

- Trasmettere alle parti (e/o ai rispettivi legali) nonché al custode giudiziario, il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati, mediante posta elettronica certificata;
- Inoltrare al Delegato alle vendite una versione in formato .pdf dell'elaborato peritale, già corredata dell'oscuramento dei dati personali del debitore e degli eventuali altri dati sensibili, mediante posta elettronica certificata;
- Depositare il presente elaborato peritale, completo degli allegati, all'interno del fascicolo telematico della procedura in oggetto;
- Redigere il calcolo delle spettanze professionali, sulla base delle prestazioni effettivamente eseguite, computando le competenze secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30/05/2002, ed esponendo separatamente le spese sostenute, distinguendole tra soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Il tutto come meglio dettagliato nell'allegato:
"Istanza di liquidazione compensi perito stimatore ex D.M. 30/05/2002 (acconto)"

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il sottoscritto, autore del presente elaborato peritale, dichiara di possedere i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza, nonché di essere in possesso della certificazione UNI 11558:2014 – livello avanzato rilasciata da IMQ.

Finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché del valore di mercato con assunzioni, inteso come valore ottenibile in condizioni di vendita forzata.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Ai fini della stima, si è dato per assunto che le informazioni e la documentazione fornite dal Committente e/o dagli Enti preposti siano complete, corrette e attendibili, in quanto esaminate unicamente nei limiti dell'attività peritale.

La due diligence edilizia, riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso il Comune territorialmente competente. Pertanto, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica è direttamente correlata alla veridicità e alla completezza degli atti e delle informazioni fornite.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da documentazione incompleta, inesatta o non aggiornata.

Nel corso dell'attività non sono stati effettuati rilievi topografici, indagini strumentali, verifiche specifiche sulla presenza di amianto o altri controlli tecnici specialistici.

Parimenti, non sono state svolte analisi chimiche e/o geologiche sui terreni eventualmente pertinenziali.

Le conclusioni contenute nella presente perizia non possono essere utilizzate per finalità diverse da quelle specificamente indicate nell'incarico conferito e sopra riportate.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 30 ottobre 2025

L'esperto
ARCHITETTO
Fabrizio Madini

Elenco allegati alla perizia

Allegato 1: Inquadramento territoriale.
Allegato 2: Visure catastali.
Allegato 3: Estratto di mappa.
Allegato 4: Elaborato Planimetrico.
Allegato 5: Estratto documentazione edilizia.
Allegato 6: Copia delibera n 31 Prot. 002511 del 04/08/1993.
Allegato 7: Estratto tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Piacenza.
Allegato 8: Certificato destinazione urbanistica.
Allegato 9: Documentazione fotografica.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92027a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f922f0a4e4fd0011cd02ffff





Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83d87a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 2

VISURE CATASTALI

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 113 Sub.: 21**

INTESTATI

1	[redacted]		[redacted]
	[redacted]		[redacted]

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	21			A/2	5	5,5 vani	Totale: 106 m² Totale: escluse aree scoperte**: 99 m²	Euro 525,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/01/2016 Pratica n. PC0002327 in atti dal 06/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2123.1/2016)
Indirizzo	VIA GIOVANNI LAZZETTI n. 22 Piano 2											
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	21			A/2	5	5,5 vani	Totale: 106 m² Totale: escluse aree scoperte**: 99 m²	Euro 525,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano 2				
Notifica		**Partita**	1402343	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	21			A/2	5	5,5 vani		L. 1.017.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano 2				
Notifica		**Partita**	1402343	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	21			A/2	5	5,5 vani		Euro 0,66 L. 1.276	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/12/1988 in atti dal 16/08/1991 (n. 43/1988)

Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano 2				
Notifica		**Partita**	1402343	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	21								Impianto meccanografico del 01/01/1990

Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano 2				
Notifica		**Partita**	1404	**Mod.58**	-

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Situazione degli intestati dal 06/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Situazione degli intestati dal 07/12/2016

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 113 Sub.: 31**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	31			C/6	6	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 74,52	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/01/2016 Pratica n. PC0002337 in atti dal 06/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2133.1/2016)
Indirizzo	VIA GIOVANNI LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica				Partita			Mod.58					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	31			C/6	6	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 74,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica				Partita	1002343		Mod.58					

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a890011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	31			C/6	6	13 m²		L. 144.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1002343			Mod.58	-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	31			C/6	6	13 m²		Euro 0,06 L. 114	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/12/1988 in atti dal 16/08/1991 (n. 43/1988)
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1002343			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	31								[redacted]
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1003			Mod.58	-		

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

Situazione degli intestati dal 06/01/2020

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 113 Sub.: 32**

INTESTATI

1	[redacted]
2	[redacted]

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**21**	**113**	**32**			**C/6**	**5**	**28 m²**	**Totale: 35 m²**	**Euro 137,38**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/01/2016 Pratica n. PC0002338 in atti dal 06/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2134.1/2016)
Indirizzo			VIA GIOVANNI LAZZETTI n. 22 Piano S1									
Notifica						**Partita**				**Mod.58**		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**21**	**113**	**32**			**C/6**	**5**	**28 m²**	**Totale: 35 m²**	**Euro 137,38**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1									
Notifica						**Partita**	1002343			**Mod.58**		

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a6300110db2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	32			C/6	5	28 m²		L. 266.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1002343		Mod.58	-			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	32			C/6	5	28 m²		Euro 0,11 L. 207	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/12/1988 in atti dal 16/08/1991 (n. 43/1988)
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1002343		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	32								[redacted]
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica					Partita	1003		Mod.58	-			

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

Situazione degli intestati dal 06/01/2020

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 113 Sub.: 37**

INTESTATI

1	[redacted]		[redacted]
2	[redacted]		[redacted]

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**21**	**113**	**37**			**C/6**	**6**	**14 m²**	**Totale: 16 m²**	**Euro 80,26**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/01/2016 Pratica n. PC0002341 in atti dal 06/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2137.1/2016)
Indirizzo			VIA GIOVANNI LAZZETTI n. 22 Piano S1									
Notifica						**Partita**				**Mod.58**		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**21**	**113**	**37**			**C/6**	**6**	**14 m²**	**Totale: 16 m²**	**Euro 80,26**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1									
Notifica						**Partita**	1002343			**Mod.58**		

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	37			C/6	6	14 m²		Euro 80,26 L. 155.400	VARIAZIONE del 29/05/1992 in atti dal 18/06/1992 INSERIMENTO CLASSAMENTO ERRONEAMENTE OMESSO (n. 854.2/1992)
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica				Partita	1982343		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	37								COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 29/05/1992 in atti dal 18/06/1992 UNITA' AFFERENTE (n. 854.1/1992)
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano S1											
Notifica				Partita	1982343		Mod.58					

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

Situazione degli intestati dal 06/01/2020

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 21 Particella: 113 Sub.: 39**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	39			F/1		15 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/01/2016 Pratica n. PC0002486 in atti dal 06/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2282.1/2016)
Indirizzo	VIA GIOVANNI LAZZETTI n. 22 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	39			F/1		15 m²			VARIAZIONE del 12/02/2014 Pratica n. PC0010323 in atti dal 12/02/2014 CAMBIO DESTINAZIONE ED USO (n. 2114.1/2014)
Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano T											

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Notifica		Partita		Mod.58	

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

[redacted]

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	3			C/2	4	17 m²		Euro 58,82 L. 113.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA LAZZETTI n. 22 Piano T				
Notifica		Partita	1012343	Mod.58	-

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	3			C/2	4	17 m²		Euro 0,07 L. 129	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/12/1988 in atti dal 16/08/1991 (n. 43/1988)
Indirizzo			VIA LAZZETTI n. 22 Piano T									
Notifica					Partita	1002343		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	113	3								[redacted]
Indirizzo			VIA LAZZETTI n. 22 Piano T									
Notifica					Partita	1404		Mod.58				

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

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a830011cdb2988

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2025

Dati della richiesta	**Comune di RIVERGARO (Codice:H350)**
	Provincia di PIACENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 21 Particella: 113**

Area di enti urbani e promiscui dal 29/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	113		-	ENTE URBANO	13 30				TABELLA DI VARIAZIONE del 29/01/2003 Pratica n. 9229 in atti dal 29/01/2003 (n. 579.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H350 - Foglio 21 - Particella 113/

Area di enti urbani e promiscui dal 05/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	113		-	ENTE URBANO	13 30				TIPO MAPPALE in atti dal 05/07/1990 T.M. N. 48074/88 (n. 33.4/1988)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	113		-	SEMIN ARBOR 2	13 30		L. 15.960	L. 21.280	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/07/1990 (n. 33.1/1988)

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193206a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2025

Notifica		Partita	3795		
Annotazioni	di stadio: VARIA LA SUPERFICIE CON IL NUM. 392 DEL FOG. 21				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:392 :

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	113		-	SEMIN ARBOR 2	16 90		L. 20.280	L. 27.040	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/08/1987 (n. 80586)
Notifica				Partita	3479					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:392 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	113		-	SEMIN ARBOR 2	30 60		L. 36.720	L. 48.960	Impianto meccanografico del 01/04/1977
Notifica				Partita	334					

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193f26a4a830011cdb2988

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2025

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 3

ESTRATTO DI MAPPA

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011cdb2988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 4

ELABORATO PLANIMETRICO

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
[illegible]

Prov. Piacenza N. 1668

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Comune di Rivergaro
Sezione: Foglio: 21 Particella: 113

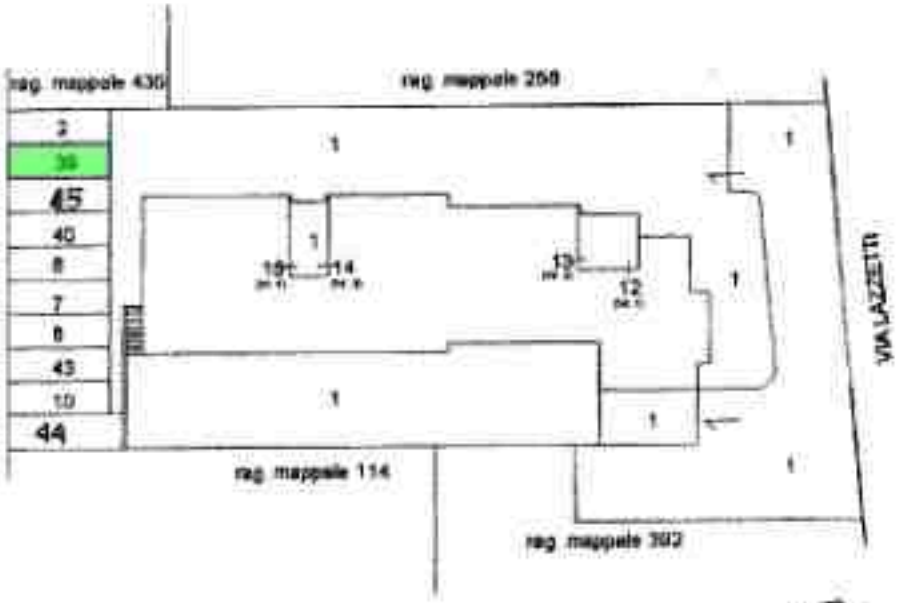
Protocollo n. PC0030994 del 19/04/2024
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

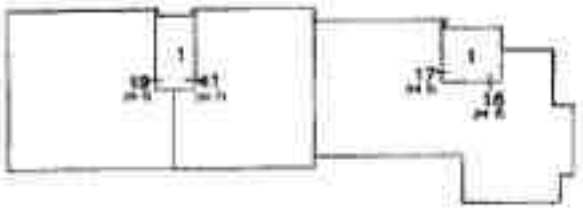
[illegible]



PIANO SOTTERRANEO PRIMO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2025 - n. T92500 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di RIVERGARO(H356) - < Foglio 21 Particella 113 >
Firmato Da: MADIRI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a7f9811933fa4e890011cdfc29f8

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 5

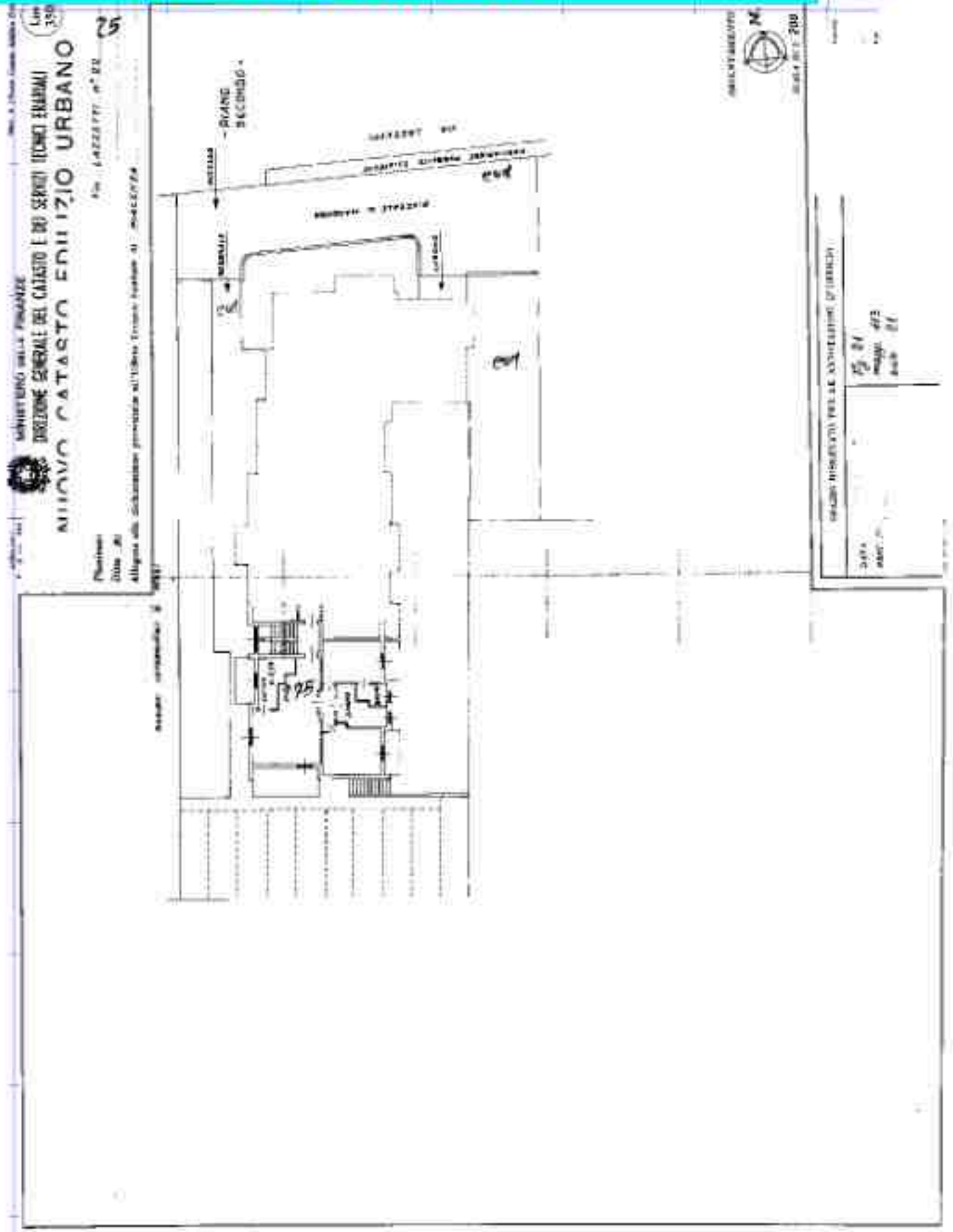
PLANIMERIE CATASTALI

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Ultima planimetria in atti

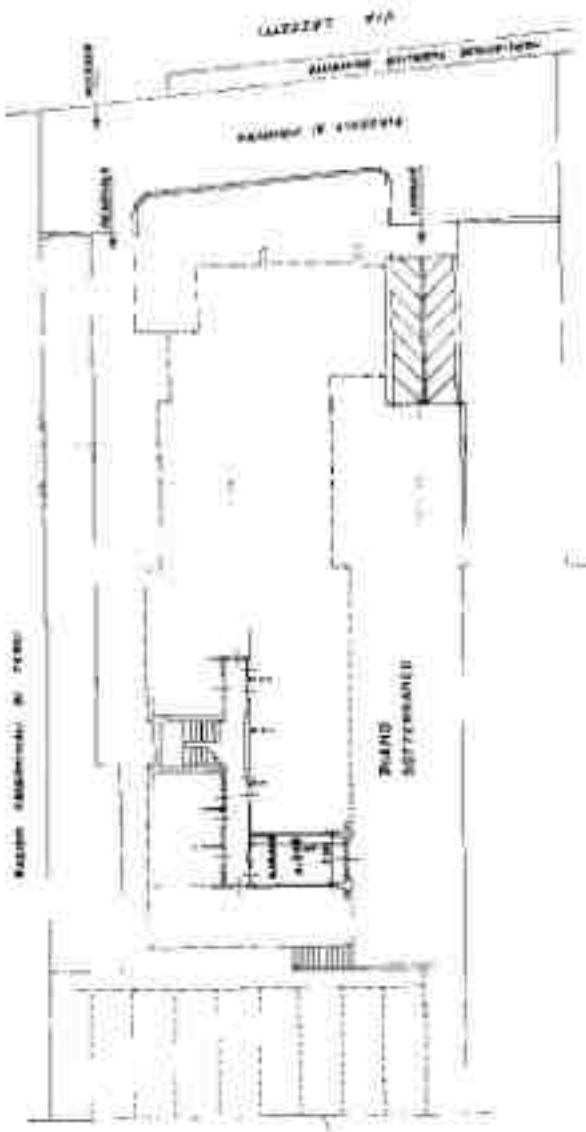
Data presentazione: 15/12/1988 - Data: 10/07/2025 - n. T23167 - Richiedente: MDNFRZ66L31G535P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di MATERA(MATERA) (F) - Foglio 111 - Particella 111 - Subalterno 11 -
Firmato da: MARIA DOMENICA PAPALIA emesso da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63567a7f9811933e5e9e9001cdc29bf

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/12/1988 - Data: 10/07/2025 - n. T23168 - Richiedente: MDNFRZ66L31G535P

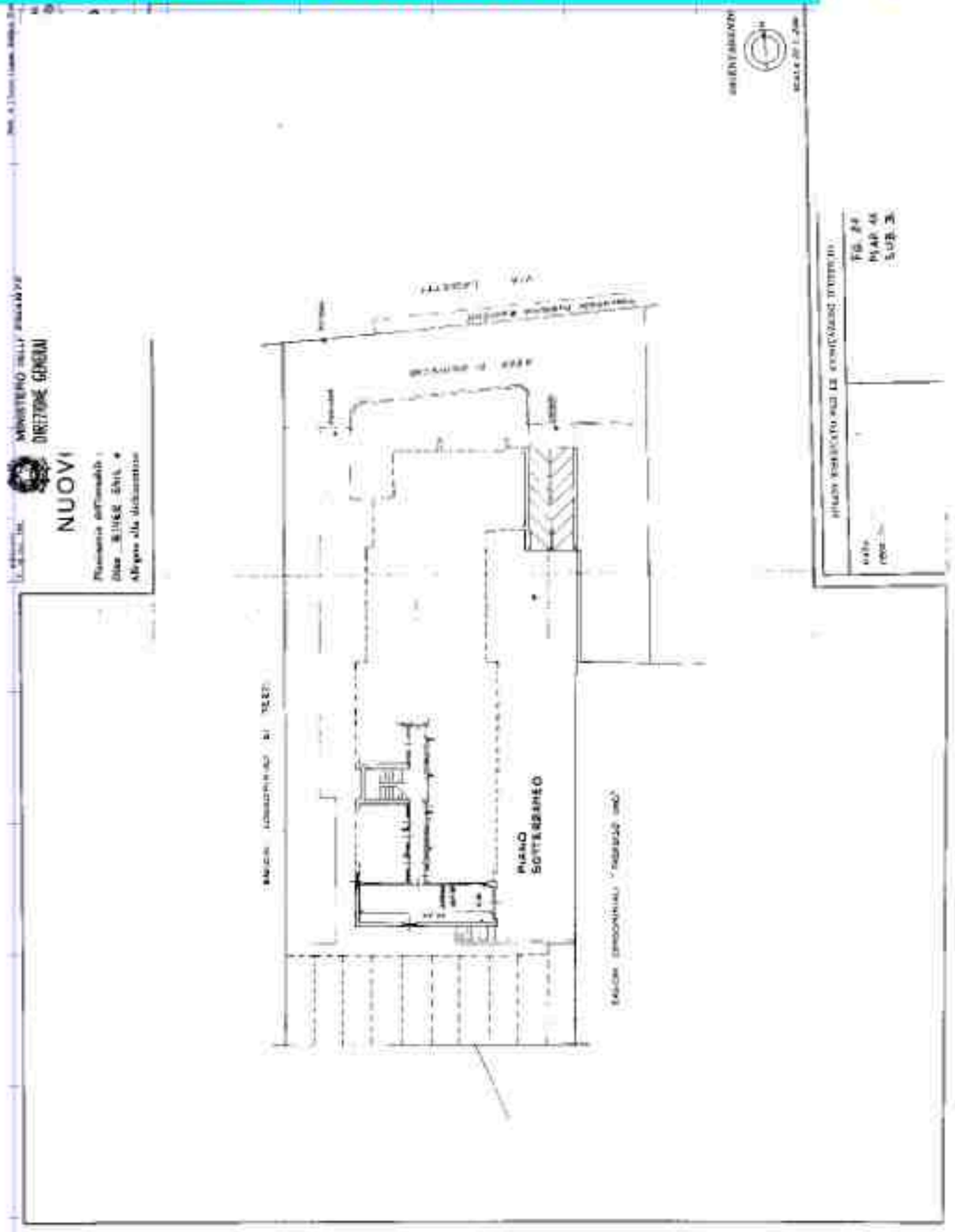
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di MANERBA DEL GARDA (E950) - < Foglio 11 - Particella 111 - Subalterno 31 >

Firmato da: MANDOLINI FRANCESCA SERAFINA Emesso da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63967a7f1811933e4e9e9001cdc29bff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/12/1988 - Data: 10/07/2025 - n. T23169 - Richiedente: MDNFRZ66L31G535P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di MISTERBIANCO(F158) - < Foglio 33 - Particella 111 - Subalterno 32 >
Firmato da: MDNFRZ66L31G535P Iscritto all'albo: GEOMETRI Prov. CATANIA N. 3338 CA 3 Serial#: 6396747f9f1933e4e8e9001cdc29f8f

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

MOD. BN (CFU)

LIRE 250

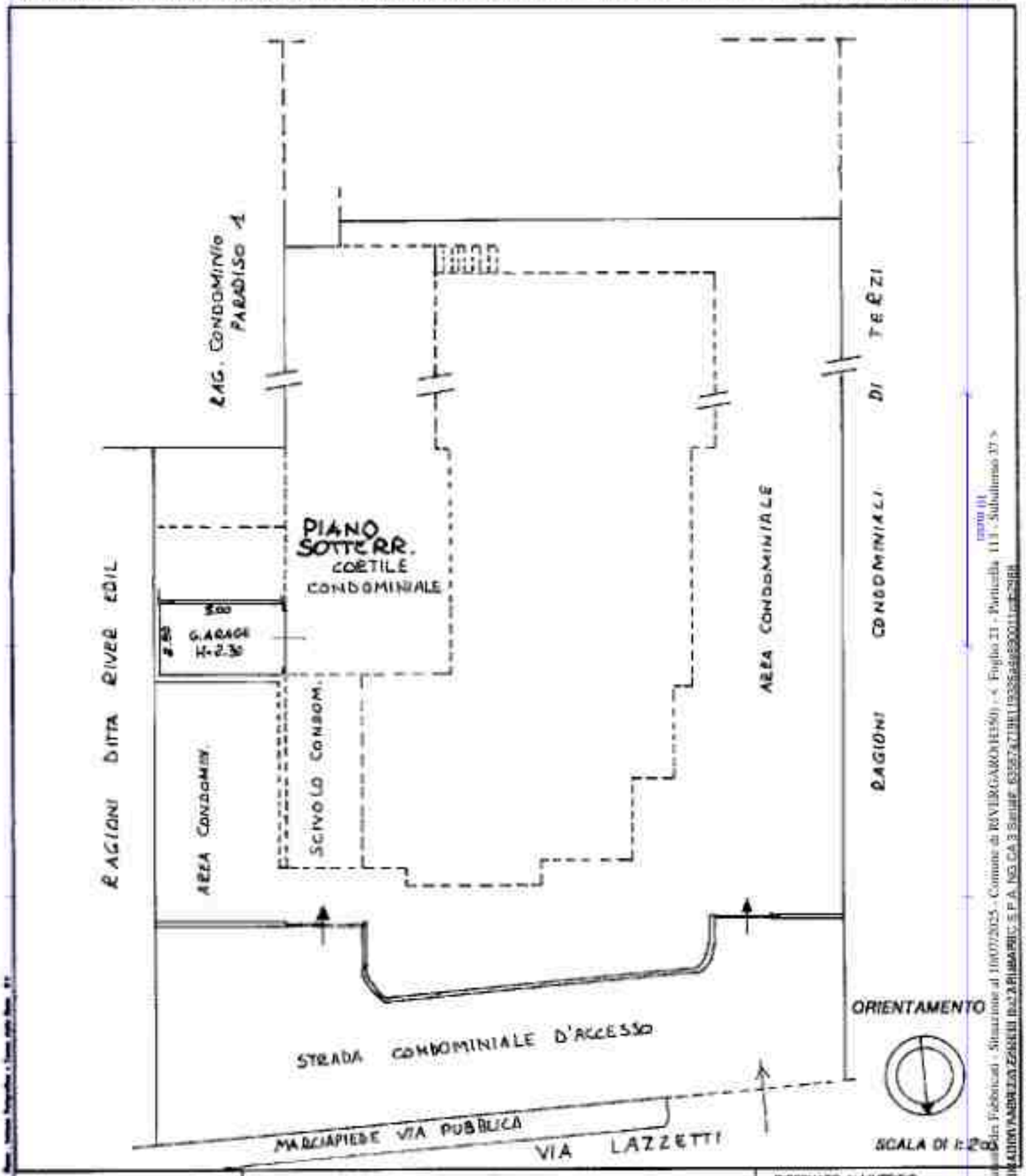
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

37

Planimetria di u.i.u. in Comune di RIVERGARO via LAZZETTI civ. 22



Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di Variazione ☒

Compilata dal

Identificativi catastali: F. 21 n. 113 sub. 2437

Iscritto all'atto della provincia

data 23.9

RISERVATO ALL'UFFICIO

854

Ultimo planimetria in atti
Data presentazione: 29/05/1992 - Data: 10/07/2025 - n. T23170
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Fine
Catasto Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di RIVERGARO(H150) - < Foglio 21 - Particella 113 - Subalterno 37 >
STRADA CONDOMINIALE D'ACCESSO
Firmato Da: CLAUDIO VANDONI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63567a71f1f1aaa6a6900fbcc29fff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 6

ESTRATTO DOCUMENZIONE EDILIZIA

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

COMUNE DI RIVERGARO
PROVINCIA DI PIACENZA

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SERVIZIO URBANISTICA

RIVERGARO, 30/11/1999

PRATICA N. 1081

CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda in data 22/08/1989 dal Signor [redacted] residente a [redacted] in qualità di proprietario, tendente ad ottenere autorizzazione di abitabilità/agibilità del fabbricato alla lo guarda Comune in via LAZZATI edificato sul terreno distinto al Fg. N.21 Mapp. N.113 del catasto terreni in località DIARA ... in riferimento alla C.E. N.1081 in data 26/10/1987 e successive varianti in corso d'opera

Visto il verbale di ispezione tecnica dal quale risulta la conformità dell'opera agli atti progettuali

Visto il verbale di ispezione sanitaria dal quale risulta la conformità dell'opera alle leggi e regolamenti d'igiene

Visti le ricevute di versamenti delle tasse sulle concessioni comunali e dei diritti sanitari

Vista la copia dell'avvenuto accatastamento di cui alla ricevuta N.22 presentata in data 15/04/1988 del competente U.T.E. di Piacenza

Vista la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46 sulla sicurezza degli impianti

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di Legge l'abitabilità/agibilità del citato fabbricato sopra descritto composto da

N.006..... PIANI - N.010..... ALLOGGI - N.050..... VANI UTILI
N.030..... VANI ACCESSORI PER TOTALI - N.083..... VANI COMP.

DA ADIBIRSI A CIVILE ABITAZIONE RESIDENZIALE ED AUTORIMESSE

[redacted]

VERSIONE PRIVACY

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DICHIARO

CHIEDE

Firmato Da: MADIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6358f7a71961193d5a4e890011cdb2988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 7

DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE SPESE CONDOMINIALI

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

R: Fw:PROCEDURA ESECUTIVA 81-2024 TRIBUNALE DI PIACENZA BENI PROPRIETA

A **fabriziomadini@studiomadini.it** <fabriziomadini@studiomadini.it>
Data giovedì 9 ottobre 2025 - 11:47

Buongiorno,

Quesito 6):

6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

l'importo annuo non è mai fisso, può variare di anno in anno, nel rendiconto 2024 vi era una spesa di €. 735,16 e a preventivo 2025 € 677,58.

su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

il 02/10/2025 è stata deliberata una spesa straordinaria di € 3890 + iva di legge (per tutto il condominio) per il rifacimento dell'impianto citofonico condominiale.

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;

per quanto riguardano le spese condominiale fino ad ora sono state regolarmente versate.

resto a disposizione per ulteriori chiarimenti

cordiali saluti

AVVERTENZE AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate.
Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso.
Qualora riceveste questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere
alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati
dal D. Lgs. 196/2003 il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabrizio.madini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY


Vista da strada


Ingresso pedonale da strada


Vialetto pedonale condominiale

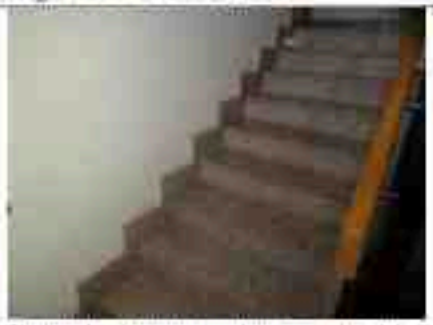

Ingresso corpo scala


Ingresso carraio da strada


Cortile interno carraio

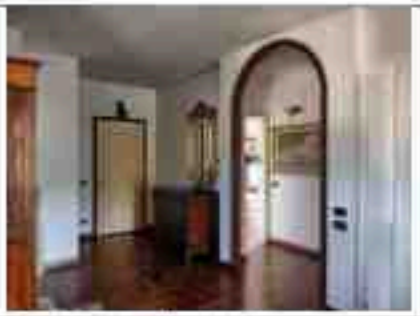

Finiture/dotazione condominio

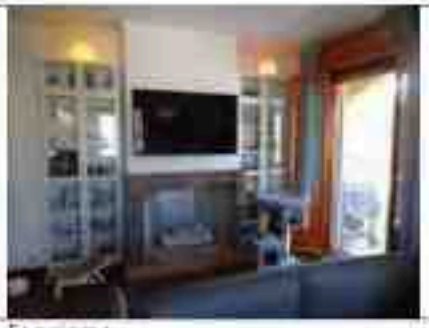
Impianti


Finiture/dotazione impianti condominio


Finiture/dotazione impianti condominio


Ingresso abitazione


Zona ingresso disimpegno

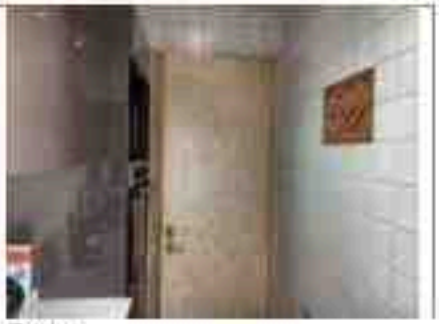

Soggiorno

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigonovo, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabrizio.madini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ddd011cd62ffff


Soggiorno

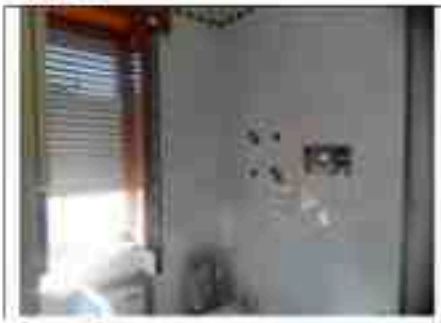

Cucina


Cucina

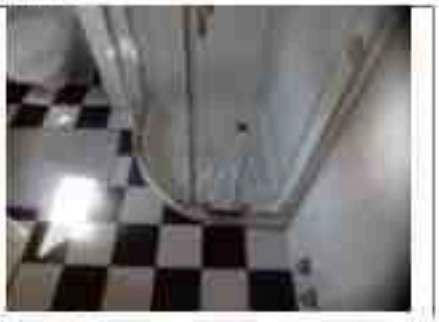

Bagno 1


Bagno 1


Bagno 1

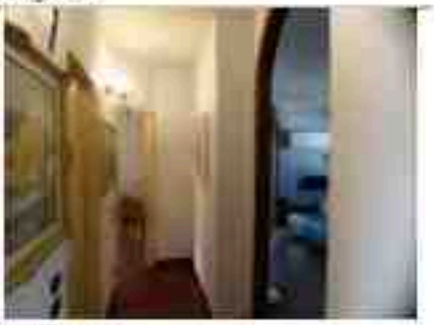

Bagno 2


Bagno 2


Bagno 2

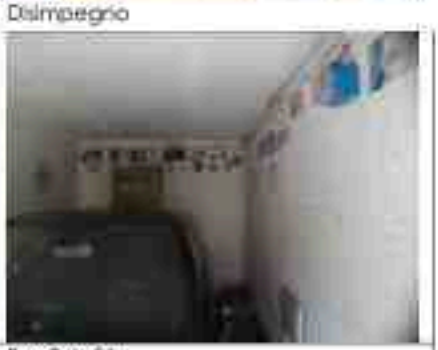

Camera 1


Camera 2


Disimpegno


Balcone 1 di 4


Balcone 2 di 4


Box Sub 31

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4ek0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025


Box Sub 32


Box Sub 37


Area scoperta Sub 39


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione


Finiture/dotazione impianti abitazione

Architetto Fabrizio Madini
iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011c4b2ffff

VERSIONE PRIVACY

Allegato 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdd3988

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 81/2024	LOTTO B Beni posti in Alta Valdidone già Pecorara (PC)	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE **ALLEGATI**

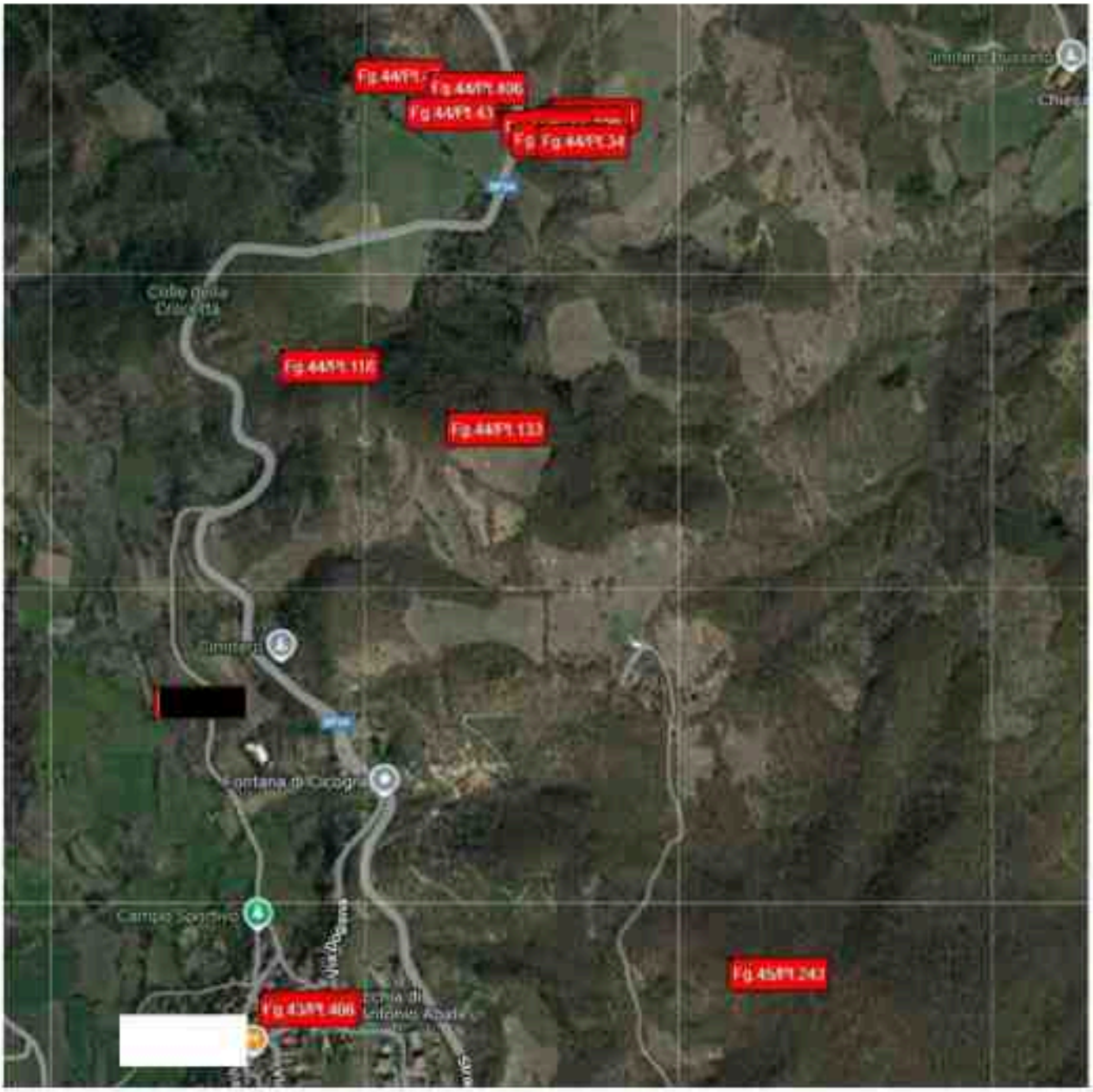




Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 81/2024	LOTTO B Beni posti in Alta Valdidone già Pecorara (PC)	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE **ALLEGATI**



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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83087a71961c9220a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Allegato 2

VISURE CATASTALI

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdd3988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Fabbricati	**Foglio: 43 Particella: 147**

[redacted]

[redacted]

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	147				F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G398; trasferito al comune di Alta Val [redacted]
Indirizzo	FRAZIONE CICOGNI n. SNC Piano: T-1											
Notifica					Partita				Mod.58			

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Fabbricati	**Foglio: 43 Particella: 466**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	466				F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G398; trasferito al comune di Alta Val [redacted]
Indirizzo	FRAZIONE CICOGNI n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M386 - Sezione D - Foglio 43 - Particella 466

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

Situazione degli intestati dal 06/01/2020

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 42 Particella: 77**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	42	77		-	SEMIN ARBOR 3	24 60		Euro 6,35	Euro 10,80	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 118**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	118		-	BOSCO CEDUO 3	50 70		Euro 1,31	Euro 0,52	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 133**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	133		-	BOSCO MISTO 1	01 20		Euro 0,15	Euro 0,03	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 31**

INTESTATI

1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	31		-	AREA FAB DM	01 50				VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.			
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 32**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	32		-	SEMINATIVO 4	06 80		Euro 1,23	Euro 2,46	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica				Partita						

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA [redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 33**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	33		-	SEMINATIVO 4	02 80		Euro 0,51	Euro 1,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 339**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	339		-	INCOLT PROD U	02 30		Euro 0,05	Euro 0,02	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2			
3			
4			
5			

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 34**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	34		-	INCOLT PROD U	06 90		Euro 0,14	Euro 0,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA [redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in [redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 340**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(mq) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	340		-	SEMINATIVO 4	02 40		Euro 0,43	Euro 0,87	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA [redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 406**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	406		-	INCOLT PROD U	17 70		Euro 0,37	Euro 0,18	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 42**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	42		-	INCOLT PROD U	08 10		Euro 0,17	Euro 0,08	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 44 Particella: 43**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(mq) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	43		-	SEMINATIVO 4	22 60		Euro 4,09	Euro 8,17	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399; trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA [redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a719611932fa4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALTA VAL TIDONE (Codice:M386D)**
	Sezione PECORARA (Provincia di PIACENZA)
Catasto Terreni	**Foglio: 45 Particella: 243**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 20/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	45	243		-	CAST FRUTTO U	09 60		Euro 0,99	Euro 0,20	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 20/05/2019 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 13 proveniente dal comune di Pecorara G399, trasferito al comune di Alta Val Tidone sezione Pecorara M386D. (n. 8/2019)
Notifica						Partita				

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

Situazione degli intestati dal 20/05/2019

N.			
2	[redacted]		
3			
5			

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193268a4a830011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

DATI DERIVANTI DA [redacted]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a71961193269a4a6930011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Allegato 3

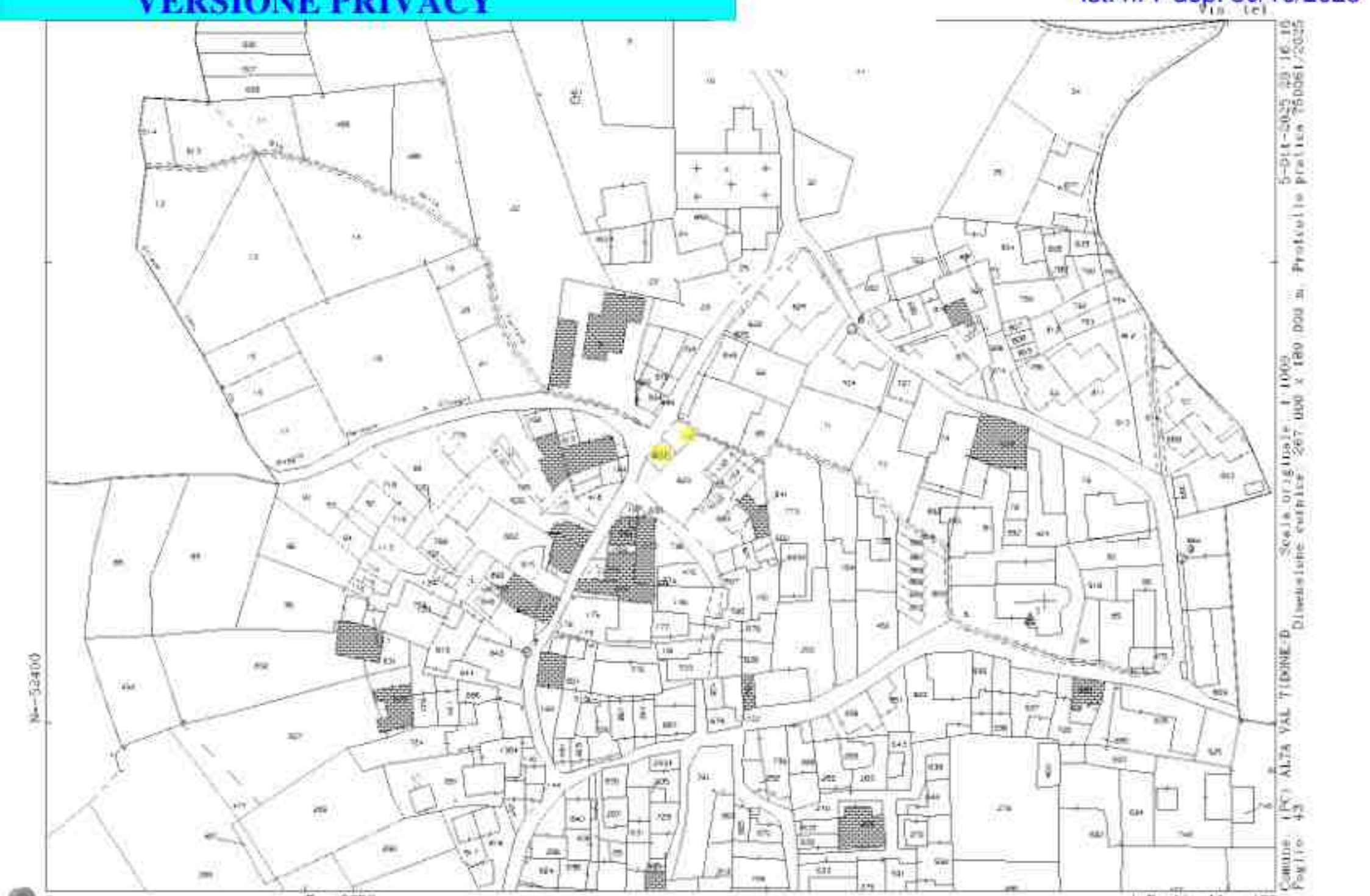
ESTRATTO DI MAPPA

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdc3988

VERSIONE PRIVACY

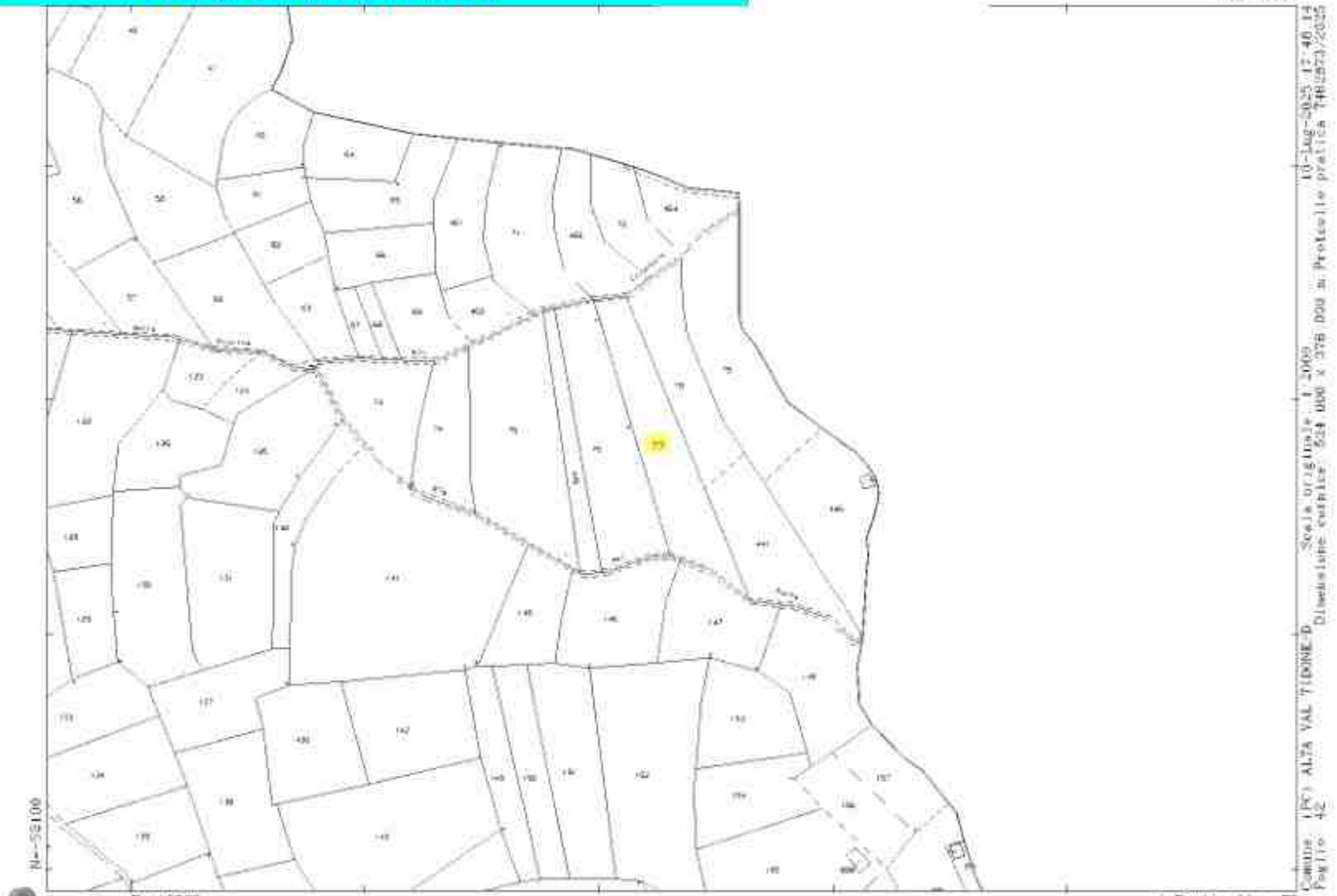
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

E= 1650.0

N= 5045.0



Direzione Provinciale di Piacenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direzione

Catasto Fabbricati

Comune (PC) ALTA VAL TIDONE (D
Foglio 44

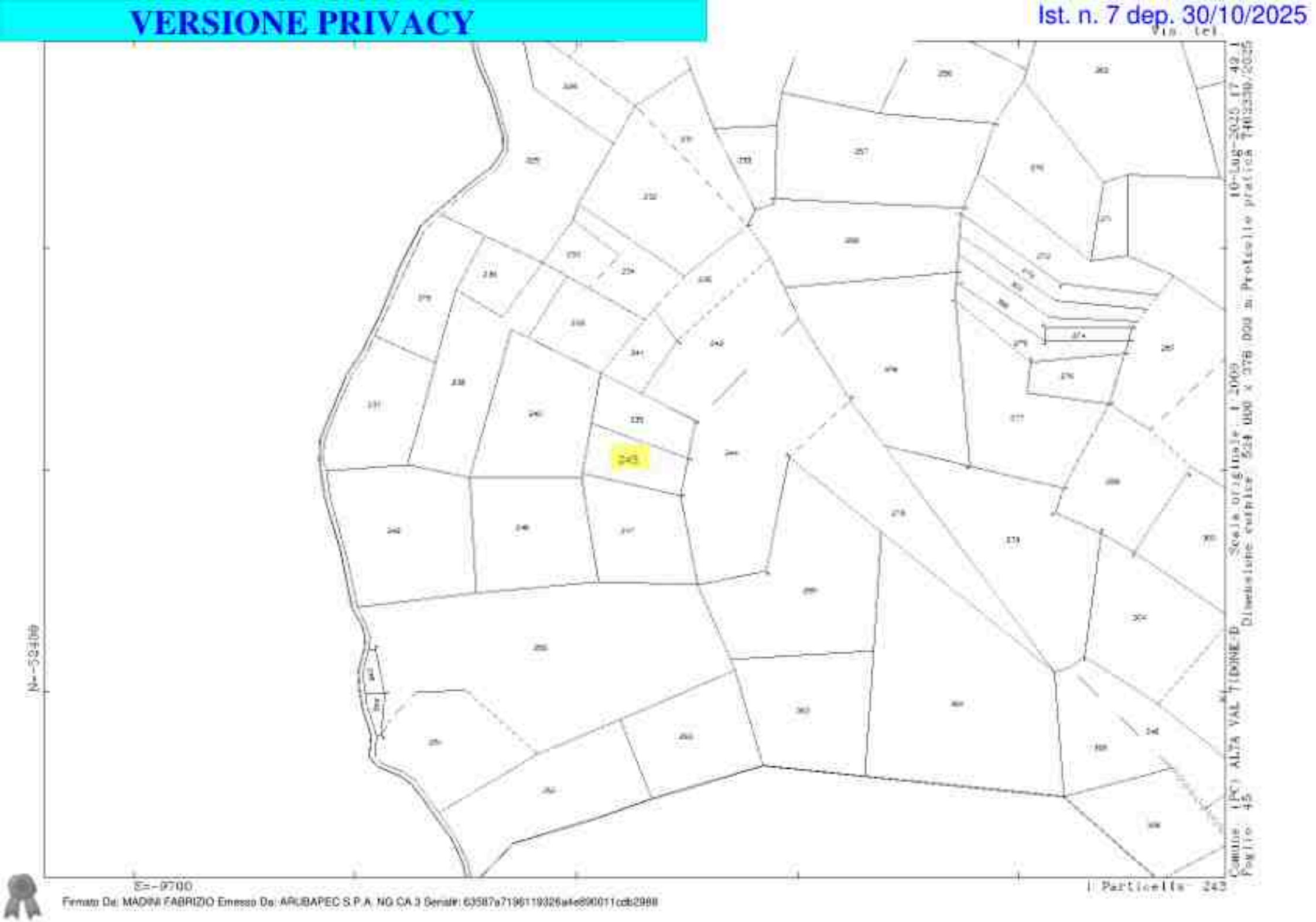
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1360.000 m

10-Lug-2025 17:00:13
Protocollo pratica: T463820/2025

Firmato Da: MADONI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 635617a71961f9326a4e83001fcdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e690011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Allegato 4

ELABORATO PLANIMETRICO

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdc3988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Comune di Pecorara	Protocollo n. PC0015659 del 07/03/2014
Sezione: Foglio: 43 Particella: 147	Tipo Mappale n. 12305 del 19/02/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 100

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2025 - n. T49769 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2025 - Comune di ALTA VAL TIDONE(M869) - < Foglio 43 Particella 147 >
Firmato Da: MADIRI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7198119335a4e89001cdbc29f8

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

765

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Particella: 466

Protocollo n. PC0016665 del 11/03/2014

Tipo Mappale n. 15988 del 06/03/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 100

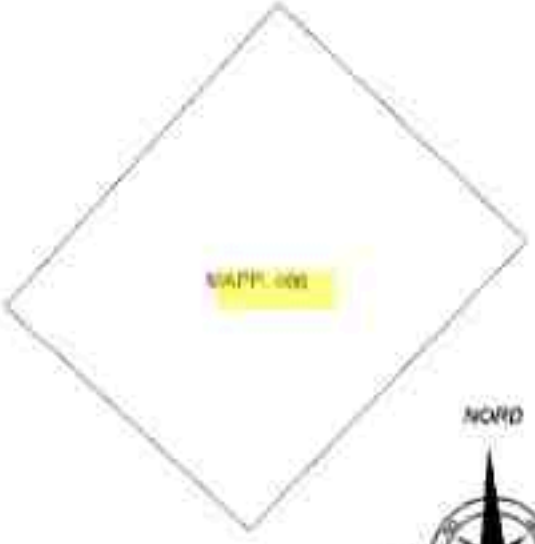
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2025 - n. T49963 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2025 - Comune di ALTA VAL TIDONE(M186)(b) - < Foglio 43 Particella 466 >
Firmato Da: MADIRI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7198119335a4e89001cdbc29f8

VERSIONE PRIVACY

Allegato 5

ESTRATTO DOCUMENZIONE EDILIZIA

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdc3988

VERSIONE PRIVACY

CONCESSIONE EDILIZIA

VERSIONE PRIVACY

PRATICA EDILIZIA N. 44/89
ANNO

RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 4, della legge 6 agosto 1967, n. 765, che sostituisce l'art. 31 della vigente Legge Urbanistica;

RENDE NOTO

che è stata rilasciata concessione n. 88 in data 30.01.'90

al sig.

per: ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo

in Località "Chiegui"

mappale n. 147/2 foglio n. 43 da destinare a: uso abitativo

Chiunque può prendere visione presso l'Ufficio comunale della concessione e dei relativi atti. A pubblicazione avvenuta, si rilascia copia a chiunque ne faccia richiesta.

Addì 30.01.'90

IL SINDACO

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 30.01.'90 al 13.02.'90, come da attestazione del Messo Comunale.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato Da: MAZZINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a73881f9358e4e3e3011dd4d98f

VERSIONE PRIVACY

COMUNE DI PIOMBINO

19 DIC

Prot. n. 60335

DOMANDA PER OTTENERE LA CONCESSIONE DI AUTORIZZ. EDILIZIA (COMPRENDENTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E USO EDIFICIO)

46/89 del 11 DIC. 1989

Al Sig. SINDACO del Comune di

Piombino

OGGETTO: Richiesta di concessione edilizia e fac similare

Il sottoscritto

[redacted]

nato a [redacted] il [redacted]

domiciliato a Riotorto - Pz. [redacted] via Lazzeretti 22 nella qualità di PROPRIETARIO

[redacted]

[redacted]

allegato a singolo esemplare ed individuato sulla relazione ed elaborati allegati.

Il sopraggiungere [redacted]

Si impegna altresì a comunicare [redacted]

Si chiedono alla presente:

— documento di cui studio il visto alla richiesta della concessione

— relazione economica della spesa in progetto in n. 3 copie

— progetto per il contenimento dei consumi energetici

— ~~autorizzazione del Consorzio acquedotto~~

— n. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

FOTOGRAFIE DELLO STATO DI FATTO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VERSIONE PRIVACY



VERSIONE PRIVACY





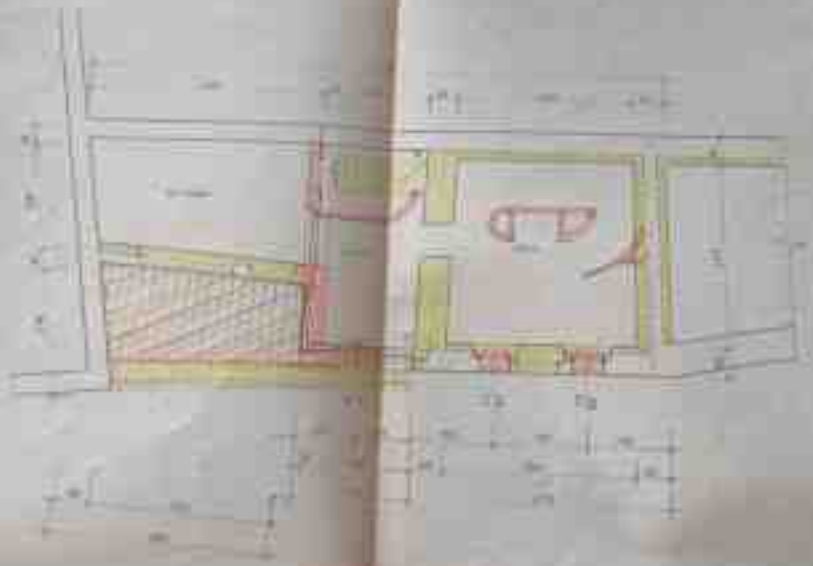
Firmato Da: MAZZA' FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63187a7136111938e4e980ff1f3f4fff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6258f7a7198118926a4ef8f0071cdb2988

VERSIONE PRIVACY



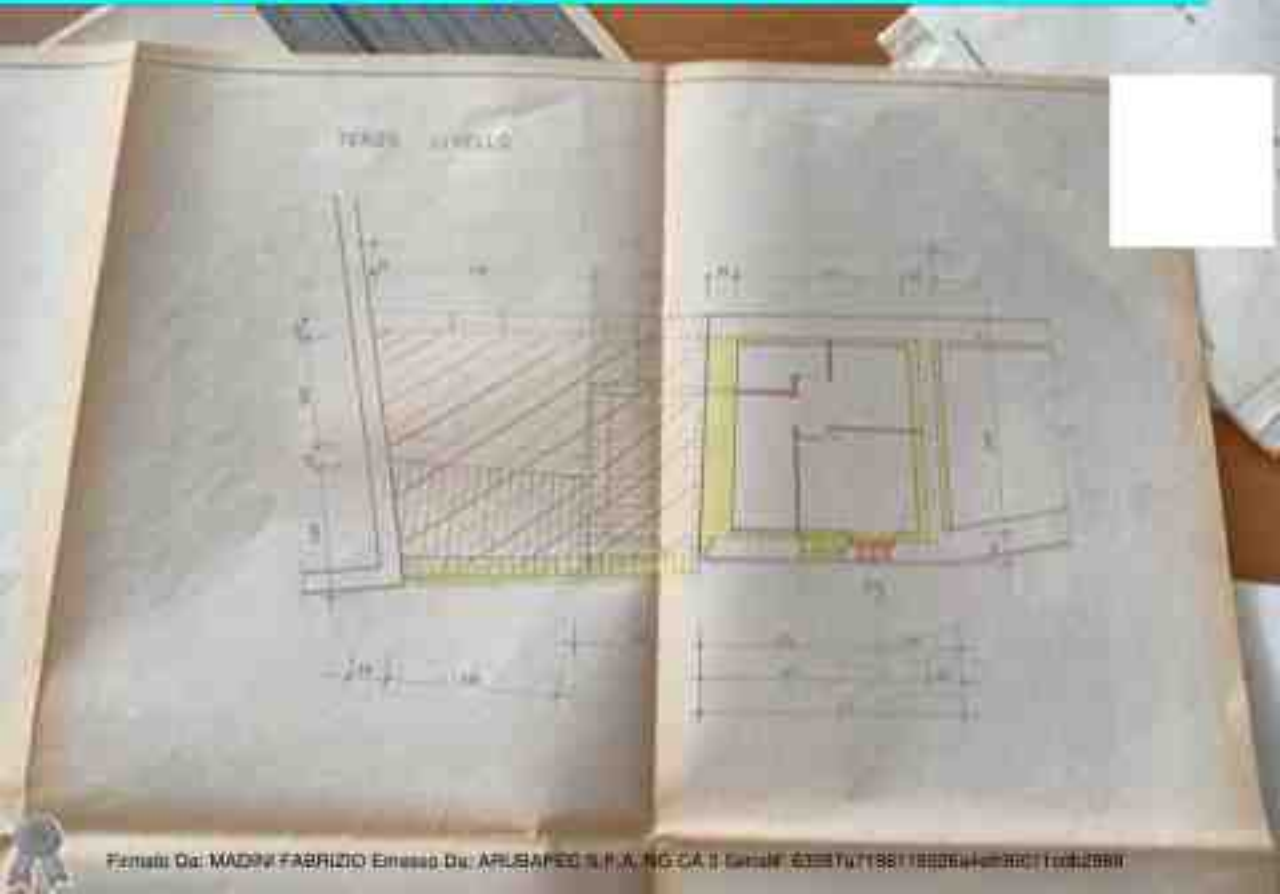
Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6235f7a71951193258a4df8027f1cdb2998

VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MADDI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6358Tu7T951f892Ba#e8827f1cdb2988

VERSIONE PRIVACY



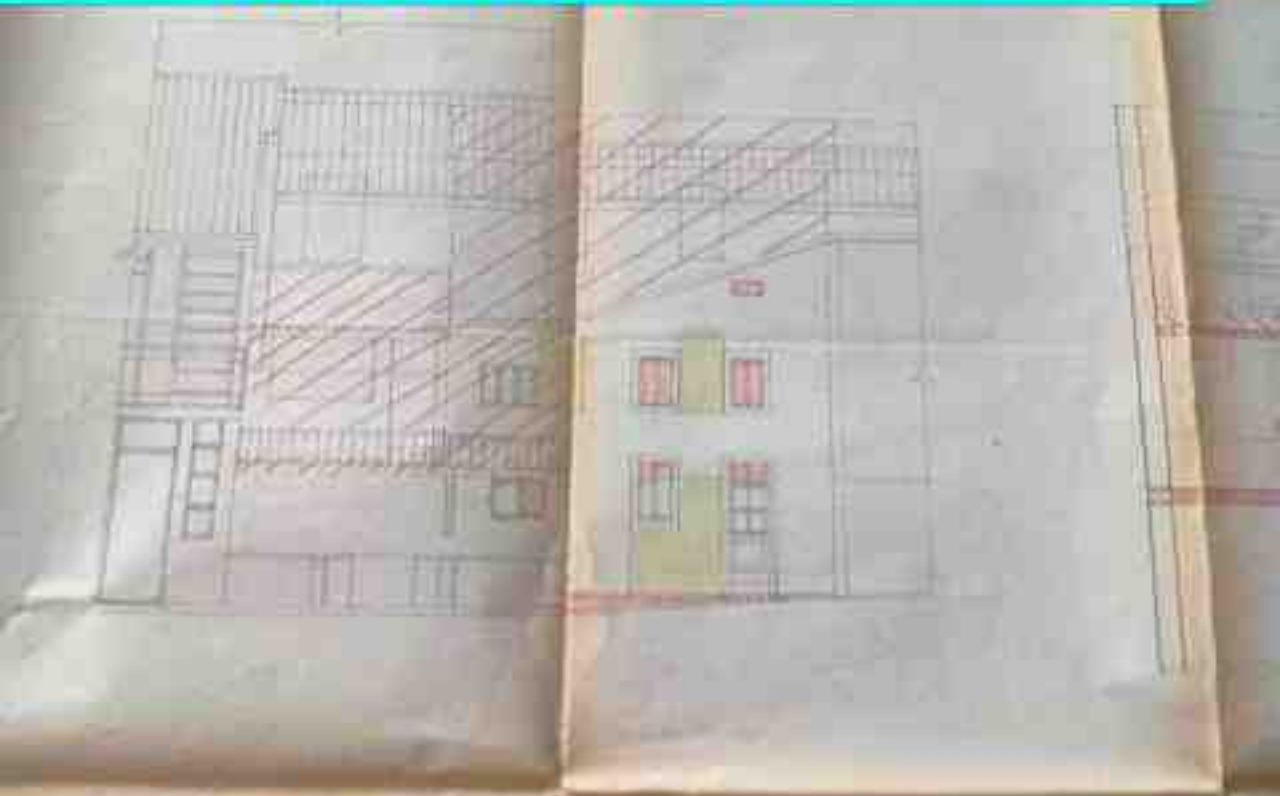
Firmato Da: MADIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8333fa7f1981f8926a4ce8f827f1cdb2888

VERSIONE PRIVACY



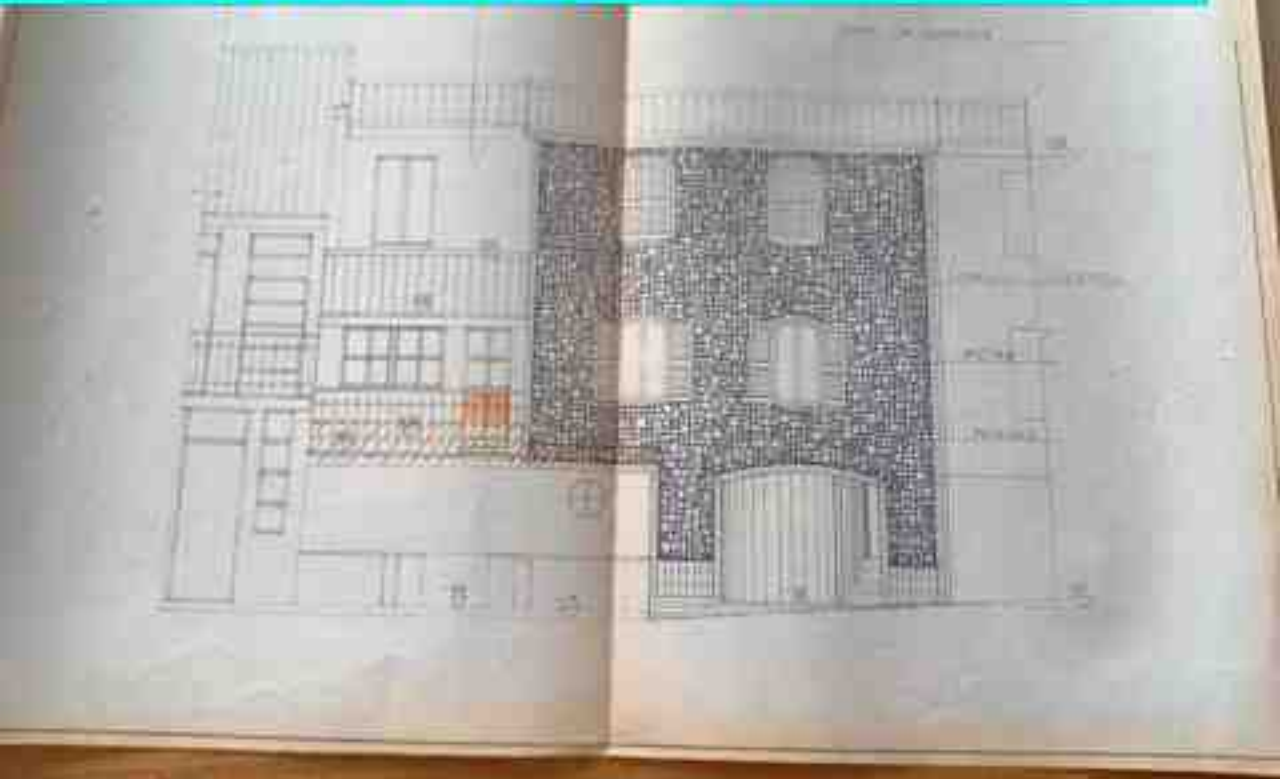
Firmato Da: MADIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6358fa7196119326a4ad90011cdb2988

VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62557a2719511f0326a4ce9607 1cdb2999

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MASTRI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f8f3a2719f11f0b3e4a0b0071fe0f8f

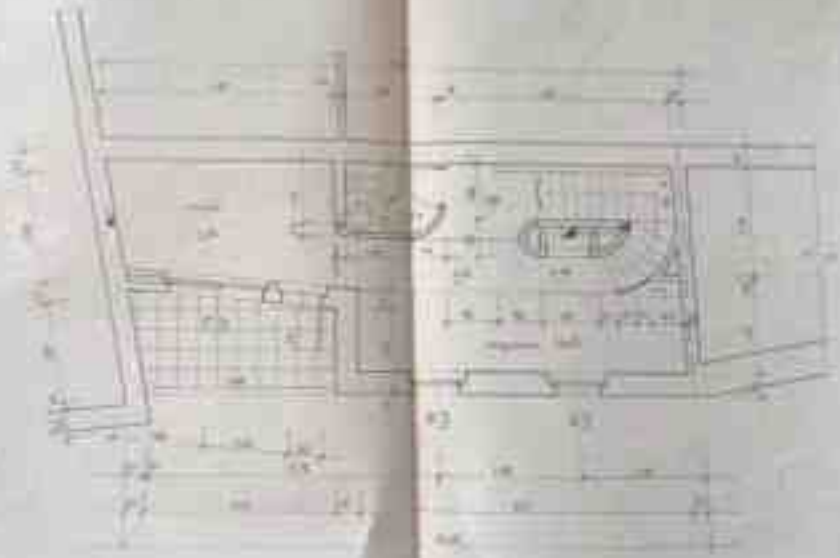
VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62b8f7a771981f8026a4ed8f007f1cdb2888

ERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

SECONDO LIVELLO



Perizia Dr. Marini Fabrizio Emessa Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4288a7e8f1f1f1a1a1a1a1a1a1a1a1a1

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



VERSIONE PRIVACY

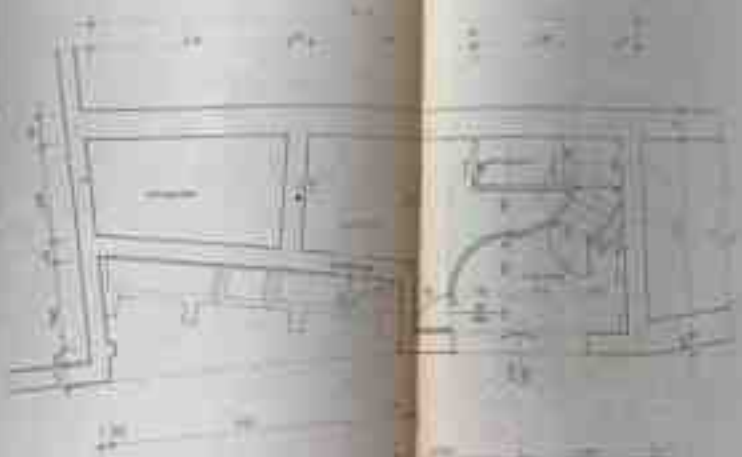


Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

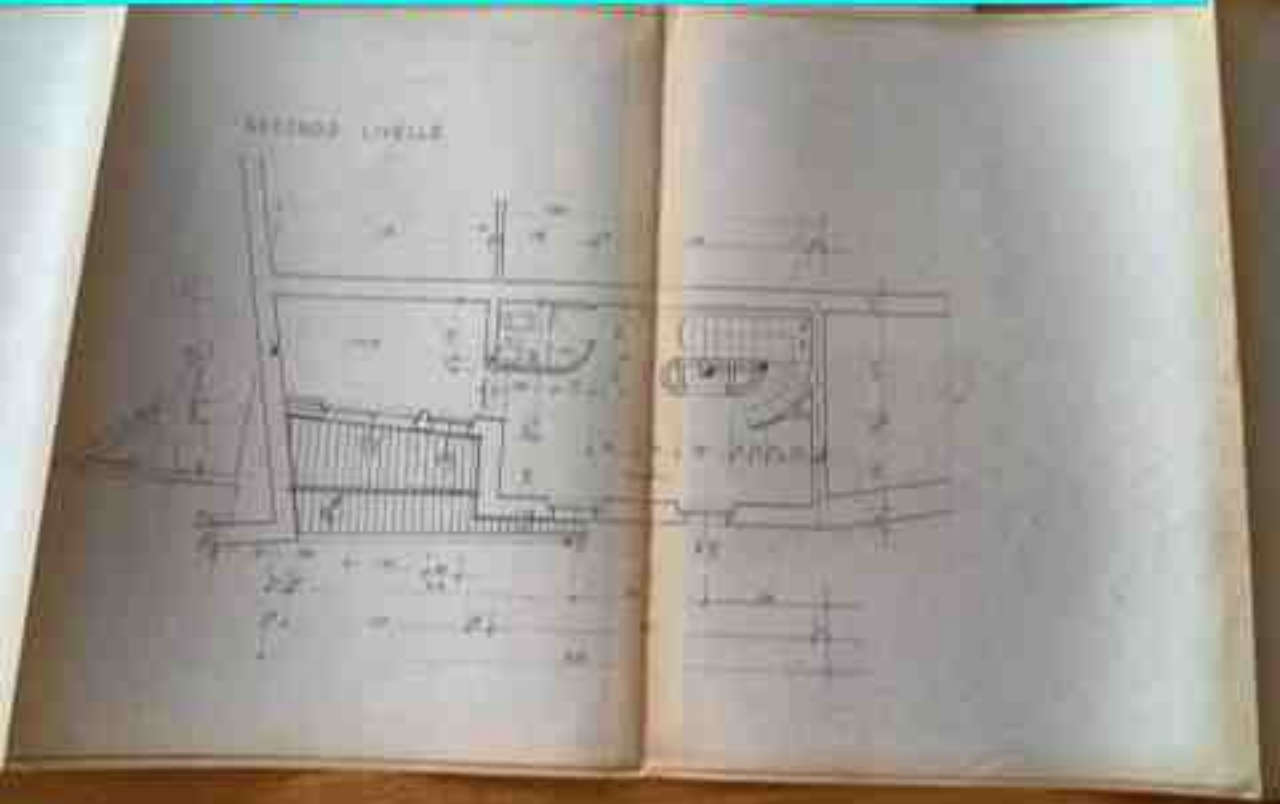
STATO FINALE

PRIMO LIVELLO



Perizia Dr. MASINI FABRIZIO Ditta/e Dr. ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serial#: 4f0f3d7f1f61f0f2b4a9e0c1d2e3f4a5

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

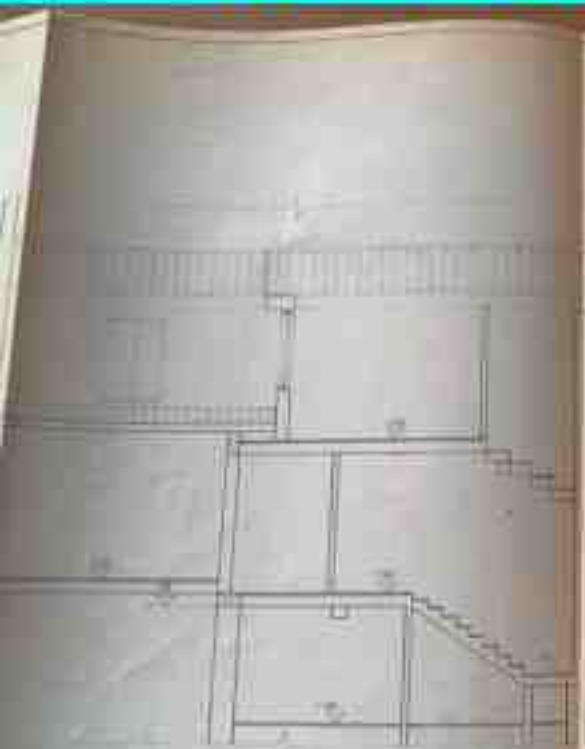


VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



Firmato Da: MARIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a71961193226a4a89091fadb2888

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

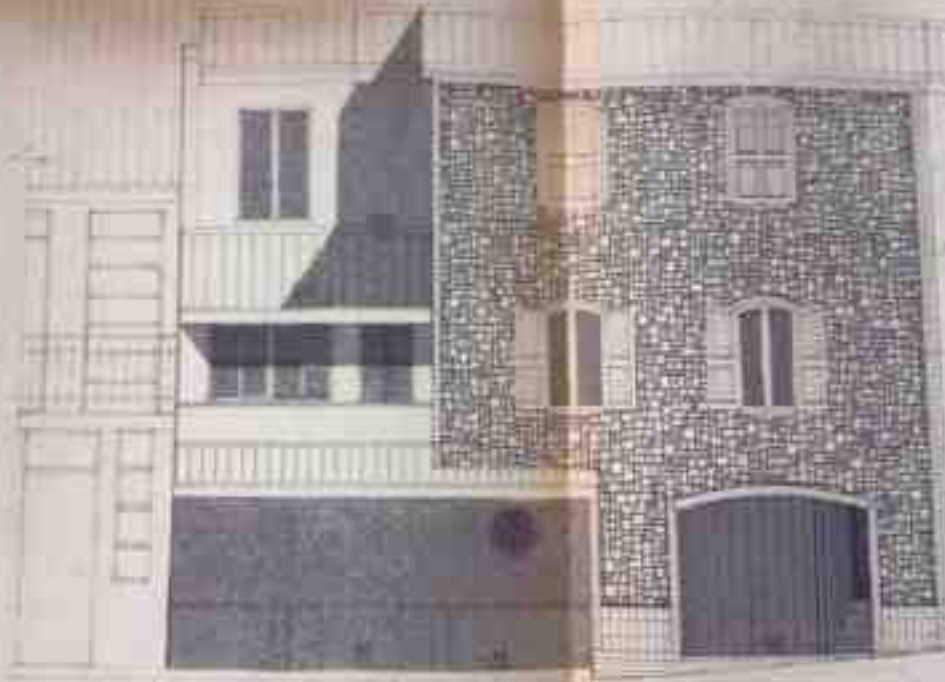


VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MAZZINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a71961193368e4e2950115c####

VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MADIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6358a7f1951f928a4a8f30011cdb2988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



VERSIONE PRIVACY

COMUNE DI PECORARA

PROVINCIA DI PIACENZA

Firmato Da: MARIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63187a7136f1933864e38301fcd7886

VERSIONE PRIVACY



VERSIONE PRIVACY

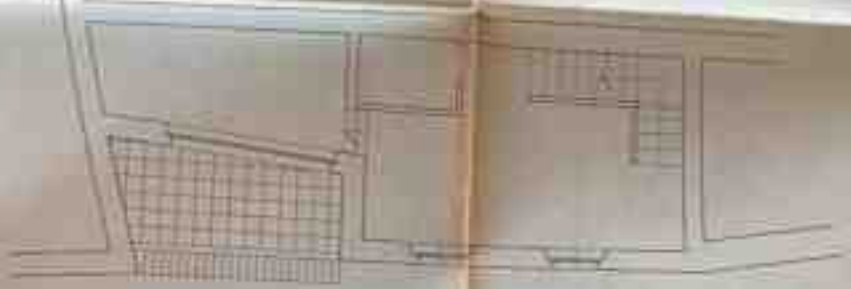


PIANTA PRIMO LIVELLO (N.B. LE MISURE INTERNE NON SONO CONFORME RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA)



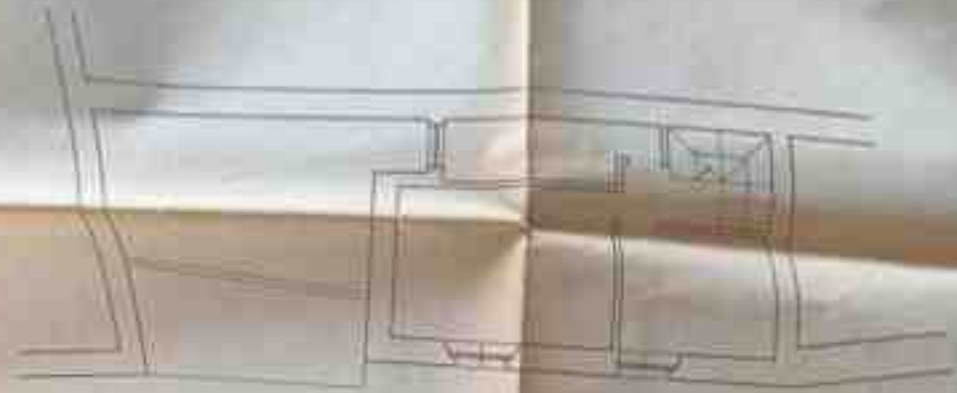
Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



PIANTA SECONDO LIVELLO (N.B. LE MISURE INTERNE NON SONO CAMBIATE RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA)

Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63567ddf196118329a4a#8001 odc2998



PIANTA TERZO LIVELLO (N.B. LE MISURE INTERNE NON SONO CAMBIATE RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILI

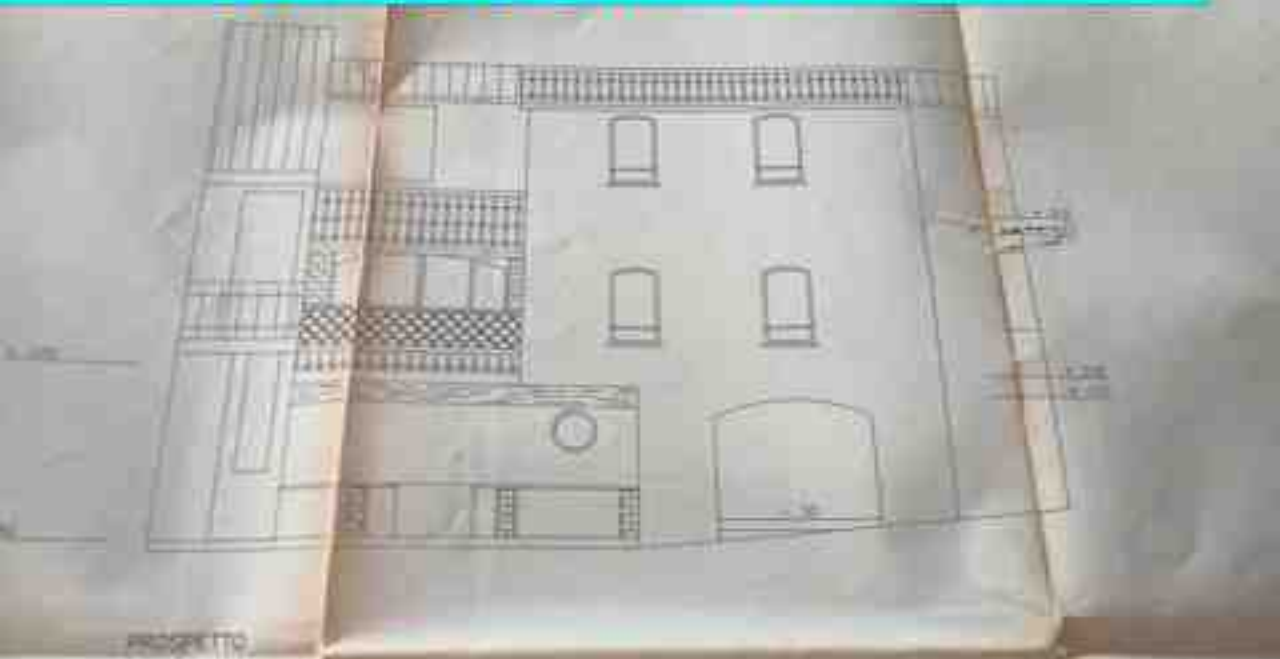
Firmato Da: MAZZINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6

VERSIONE PRIVACY

Est. Tribunale 30/10/2025

Ditta: MAZZINI ESERCIZIO Emissione DM: AES&FEC S.P.A. 1IG CA | Serial#: 6B3817a7186118838e4e3801108d98f

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025



PROGETTO

Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6358f7a71961193259a4a#9f0071bdc2999

VERSIONE PRIVACY

Pratica N. 10 Anno 03

[redacted]

Ubicazione: LOC. CICCONI CATASTO AGG. FG. 6/A MAPP. 47-148

NOTE

ITER PROCEDURALE DEL PROVVEDIMENTO	Data	Num. Gg.	EFFETTO CONSEGUENTE (Termine per la definizione)	Data presentaz.	Data definizione
Richiesta documenti di rito/atti	30/10/2025	001	Termine per la definizione: 30 giorni dalla presentazione della domanda (Data zero). Il giorno della presentazione della domanda è il giorno dell'evento che determina l'inizio del procedimento (Art. 2 comma 2 della Legge 241/90 e s.m.i.)		
Data di avvenuta presentazione integrazioni			Termine per l'adozione del provvedimento: 30 giorni dalla presentazione della domanda (Data zero). Il giorno della presentazione della domanda è il giorno dell'evento che determina l'inizio del procedimento (Art. 2 comma 2 della Legge 241/90 e s.m.i.)		
Richiesta atti a Ministeri, Enti, Amministrazioni			Il termine per la definizione del procedimento è sospeso fino alla data di ricezione degli atti richiesti (Art. 2 comma 7 della Legge 241/90 e s.m.i.)		
Richiesta pareri a Ministeri, Enti, Amministrazioni			Data scadenza termine sospensivo dell'art.		
Numero giorni sospensivi (Richiesta integrazioni documentali)			Numero giorni sospensivi: - Segretari: [redacted] - Generali: [redacted]		
Data ricezione atti richiesti a Ministeri, Enti, Amministrazioni			Numero giorni di ripresa dell'istruttoria: [redacted]		
Data ricezione integrazioni documentali richieste			Data scadenza termine sospensivo dell'art.		
Numero giorni sospensivi (Richiesta integrazioni documentali)

VERSIONE PRIVACY

COMUNE di PECORARA
Provincia di Piacenza
Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Pecorara (PC), 09 dicembre 2003
Prot. n°7187

PERMESSO DI COSTRUIRE N°10
ANNO 2003

PERMESSO DI COSTRUIRE N°10/03

(Art.12 della L.R. 25 novembre 2002, n°31)

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia

[redacted]

al foglio n°43 mappale n°145-146

Vista l'attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art.11, comma 1, della L.R. 31/2002, essendo indicato il titolo di **comproprietari;**

Vista la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, e al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;

Visto gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire;

Vista la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione istruttoria sulla conformità urbanistico-edilizia degli elaborati in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art.13 comma 1 della L.R.31/2002;

Viste le vigenti norme statali per l'edilizia ed in materia di sicurezza e risparmio energetico;

Visto le vigenti norme statali per l'edilizia ed in materia di sicurezza e risparmio energetico e le norme tecniche di cui alla legge 5 novembre 1971, n.1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n.64;

Viste le vigenti norme di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto legge 30 gennaio 1971, n.5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n.118 – legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni – decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 – legge 5 febbraio 1992, n.104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n.503);

Firmato Da: MARIA FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f1

VERSIONE PRIVACY

Vista la vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi energetici degli edifici tra cui legge 5 marzo 1990, n.46 e la relativa norma di attuazione e D.Lgs. vigente;

Vista la vigente normativa in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e sui luoghi pubblici e aperti, igiene urbana e la disposizione sopra specificata relativa con gli interventi in oggetto;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e, in particolare

Visto il regolamento edilizio comunale vigente;

Considerato che la destinazione d'uso dell'opera e la seguente abitazione civile in zona tecnicamente compatibile con la presenza degli strumenti urbanistici comunali;

Dato atto che per la realizzazione degli interventi in oggetto occorre corrispondere al comune il contributo di concessione previsto dall'art.27 della L.R. 51/2002;

Preso atto che ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'interessato ha prodotto al Responsabile dell'ufficio tecnico della pubblica istruzione, come disciplinato dalla normativa vigente, attestazioni su conto corrente postale

Vista la L.R. 23/11/2005, n.31 recante "Disciplina generale dell'edilizia";

Vista l'art. 107 comma 3 lett.D del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267

BILANCIA

a Vgg. **Bongiorni Filippo, Cabrini Antonietta e Bongiorni Gianmario**

A, sensi dell'art.13 della L.R. 31/2002

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, dei beni culturali, ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza sul lavoro e sui luoghi pubblici e aperti, ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni generali dettate dal vigente regolamento edilizio e particolari sotto riportate, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del **09 dicembre 2004** e dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, prima la decadenza del titolo stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dal rilascio del presente atto e cioè pertanto fissato **al 09 dicembre 2006**.

Qualora i termini sopra prescritti siano prorogati, con provvedimento motivato da parte del responsabile, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Durante tale periodo si applicano le disposizioni dell'art.14, della L.R. 31/2002.

Il presente permesso è trasferibile, a terzi aventi diritto, con l'assenso in vigore di circostanze, previsto urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro i termini sopra fissati.

Il presente permesso è rilasciato alle seguenti prescrizioni particolari speciali:

VERSIONE PRIVACY

Dal classo del Pianoro Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio. L'Impegno potrà pertanto essere preso in Sportello Unico per l'Edilizia dall'ora successiva agli ultimi adempimenti indicativi al Capitolo, ai sensi dell'art.24 comma 1 della Legge Regionale 31/2002, salvo diversi tempi dal Comune. Il rilascio per conformità con le disposizioni di legge e con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, in fine dell'accoglimento e della modifica dei permessi sopra. Durante il periodo di validità del Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'edilizia verificherà la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione, secondo le modalità stabilite dal Vigente Regolamento Edilizio e comunque in un intervallo di almeno il 10% degli interventi realizzati.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

RELAZIONE DI NOTIFICA

[redacted]

Perugia, addì 11/11/23

[redacted]

[redacted]

Il Messo Comunale

[redacted]

Firmato Da: MASSA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a7138116338e4e8302f1fc0f88

VERSIONE PRIVACY





VERSIONE PRIVACY

PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO FRONTALE



VERSIONE PRIVACY

Al sig. Sindaco del Comune di Pecorara

Con la presente si comunica che i lavori di ristrutturazione al permesso di costruire n° 5/03 sono iniziati il giorno 16/06/2004

Distinti saluti

Pecorara, li 18/06/2004

Ing. Dott.

COMUNE DI PECORARA
22 GIU. 2004
Prot. n. 2124
Tit. Cl. Fasc.

Firmato Da: MAZZA ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a7138

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: MAZZINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63187a7196119338a4e8360111cdfffff4

VERSIONE PRIVACY





Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a7195119326a4e8360f110d8ff

VERSIONE PRIVACY



Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63187a71861193888f2f8f0f1

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: MADDALENA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e9301f0d8888

VERSIONE PRIVACY



[redacted]

[redacted]

[redacted]

Tav.N° U

[redacted]

VERSIONE PRIVACY

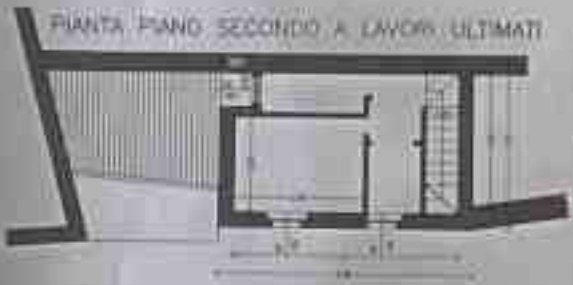
PIANTA PIANO TERRA A LAVORI ULTIMATI

SOVRAPPOSIZIONE PIANO TERRA

Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a71961193268a4e3e3011cd4d988

VERSIONE PRIVACY



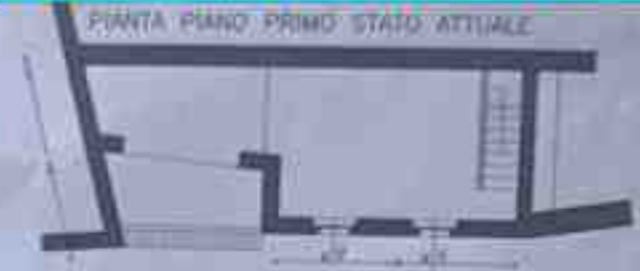




FRAZIONAMENTO

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a7138811f8f8f5e4ce3f0f11cd4

VERSIONE PRIVACY



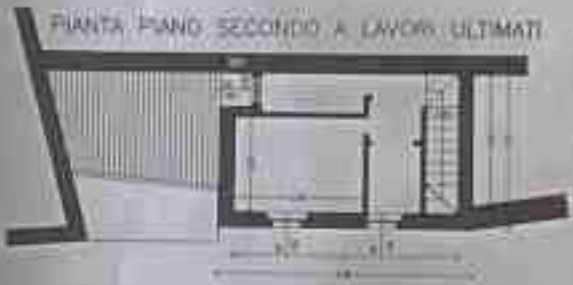




Dr. MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63147a71961193268#e#360111d#8#8#

VERSIONE PRIVACY







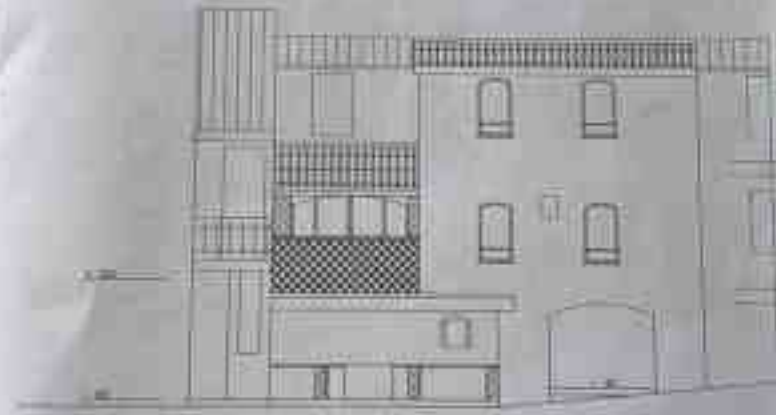
FRAZIONAMENTO

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63387a7138811f8f8f5e4ce3f0f11cd4

VERSIONE PRIVACY



PROSPETTO STATO ATTUALE



PROSPETTO A LAVORI ULTIMATI

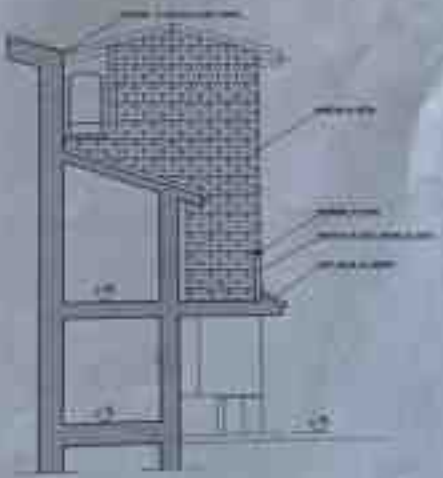


VERSIONE PRIVACY
Ist. Z... 30/10/2025



SOVRAPPOSIZIONE

SEZIONE A LAVORI ULTIMATI



VERSIONE PRIVACY

TRAZIONAMENTO



SEZIONE STATO ATTUALE



SOVRAPPOSIZIONE



Firmato Da: MAZZA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119385e4e4e3601106d8988

VERSIONE PRIVACY

Allegato 6

COPIA DELIBERA N 31 PROT. 002511 DEL 04/08/1993.

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabrizio@madinilitudomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025
ORIGINALE

COMUNE di PECORARA

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 31

1ª Convocazione - Seduta pubblica

Oggetto: Sistemazione e manutenzione area fontana pubblica in frazione Cicogni,per successiva Convenzione.

Tornata del: 16/7/93 ore: 21.00

Pr [illegible] i: [illegible] trel-

Assenti: [illegible] s.

Sindaco: [illegible]
Segretario [illegible]
Relatore: [illegible]

Relazione di Pubblicazione

Pubblicato all'Albo pretorio il
- 4 AGO. 1993
e vi rimarrà per 15 giorni

Parere del relatore: Art.53 L.08/06/1990,n.142:
Favorevole. (Allegato).

Prot. n° 002511

Parere del Segretario sulla legittimità: Art. 53 L. 08/06/1990, n° 142:
Favorevole. (Allegato).

Data - 4 AGO. 1993

Parere sulla regolarità contabile e attestazione della copertura finanziaria: Artt. 53 e 55 L. 08/06/1990, n° 142

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

PUBBLICAZIONE 04/8/93
ee 16/8/93

Parere sulla regolarità tecnica: Artt. 53 e 55 L. 08/06/1990, n° 142
Favorevole. (Allegato).

23/8/93
32648
6/8/93

Parere dell'Ufficio Tecnico: Art. 53 L. 08/06/1990, n° 142:
Favorevole. (Allegato).

9/8/93
(23/8/93)

VERSIONE PRIVACY

Il Consiglio Comunale

CONSIDERATO,in via preliminare,che la fontana pubblica,situata nella frazione di Cicogni,si trova da diverso tempo in un grave stato di degrado, a causa della progressiva usura derivante dall'azione degli agenti atmosferici e meteorologici;

RICHIAMATA la Concessione Edilizia n.46/89 a favore del [redacted] ,residente a Rivergaro e domiciliato [redacted] allo scopo di procedere alla ristrutturazione ad uso abitativo dell'edificio di sua proprietà che circonda la fontana in oggetto;

DATO ATTO che,interpellato al riguardo,il [redacted] si è dichiarato disponibile a procedere,altresì,alla ristrutturazione - nella osservanza delle prescrizioni di cui alla Concessione Edilizia n.46/89 - dell'area pubblica circostante la fontana,dei muri perimetrali di confine con l'area pubblica medesima nonchè della parte sovrastante la fontana di che trattasi,costituita da una copertura;

RILEVATO che con il suddetto Signor Bo [redacted] questa Amministrazione Comunale è addivenuta ad un accordo in base al quale - in cambio delle spese da sostenere per tali ristrutturazioni - al Signor I [redacted] questa Amministrazione Comunale concederà il diritto di superficie dell'area pubblica sovrastante la fontana,ad uso terrazzo;

CONSIDERATO,inoltre,che - a tale proposito - è stata stabilita facoltà di stipula di una successiva Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato [redacted] ,allo sopo di regolamentare e definire le modalità d'uso dell'area in questione,per una durata temporale di almeno 60 anni e fatti,ovviamente,salvi i diritti dei terzi;

DATO ATTO che,in altri termini,il Comune di Pecorara cederà l'area destinata a terrazzo in cambio del recupero strutturale della fontana,che rimarrà comunque di proprietà pubblica,compreso il suolo porticato;

RILEVATO che - da quanto sopra esposto - si evince che il Comune di Pecorara ricaverà l'innegabile vantaggio di avere un'area debitamente sistemata senza,per cio',affrontare spese e neppure per la successiva e necessaria manutenzione;

VISTI,a questo punto,i necessari pareri resi ai sensi della Legge 08/06/-1990,n.142 e,in particolare,quello reso dal Responsabile Incaricato Ufficio Tecnico Urbanistico Architetto [redacted] allegato in copia al

Firmato Da: MARIMI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63567a779f11933a4a9001f1dc0e8

VERSIONE PRIVACY

presente atto);

TUTTO CIO' premesso e considerato;

CON VOTI favorevoli n.10 su n.10 Consiglieri Comunali presenti e votanti, espressi nelle forme di legge,

delibera

1) di concedere - per i motivi,nei modi e nei termini dettagliatamente evidenziati in narrativa - al Si o,residente a Rivergaro e domiciliato in P ,titolare della Concessione Edilizia n.46/89,il diritto di superficie dell'area pubblica sovrastante la fontana in frazione Cicogni,ad uso terrazzo;in cambio delle spese da sostenere per la ristrutturazione - nell'osservanza delle prescrizioni di cui alla Concessione Edilizia n.46/89 - dell'area pubblica circostante la fontana,dei muri perimetrali di confine con l'area pubblica medesima nonchè della parte sovrastante la fontana di che trattasi,costituita da una copertura;
2) di dare atto che la Concessione Edilizia n.46/89,a favore del Signor ,ha lo scopo di consentirgli la ristrutturazione ad uso abitativo dell'edificio di sua proprietà che circonda la fontana in oggetto;
3) di dare atto,inoltre,che - a tale proposito - è stata stabilita facoltà di stipula di una successiva Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato ,allo scopo di regolamentare e definire le modalità d'uso dell'area in questione,per una durata temporale di almeno 60 anni e fatti,ovviamente,salvi i diritti dei terzi;
4) di dare atto,altresì,che - in altri termini - il Comune di Pecorara cederà l'area destinata a terrazzo in cambio del recupero strutturale della fontana,che rimarrà,comunque,di proprietà pubblica,compreso il suolo porticato;
5) di dare atto,ancora,che - da quanto sopra esposto - si evince che il Comune di Pecorara ricaverà l'innegabile vantaggio di avere un'area debitamente sistemata,senza affrontare,per ciò,spesa alcuna e neppure per la successiva e necessaria manutenzione;
6) di autorizzare,infine,il Sindaco alla stipula della Convenzione con il privato ,ad avvenuto positivo riscontro

Firmato Da: MARINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83267a7f9f119335a4a8900116d6288

VERSIONE PRIVACY

del presente provvedimento consiliare,da parte del competente Organo di Controllo.

Firmato Da: MANZINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83927a7f9f11935d#pdf

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

ORIGINALE

COMUNE di PECORARA

Provincia di Piacenza

VIA EUROPA 2 - 29010 PECORARA PC TEL. 0523/999110 - 999119

Allegato alla delC.C.n° 31del 16/07/1993

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: Sistemazione e manutenzione area fontana pubblica in frazione Cicogni,per successiva Convenzione.

PARERE DEL RELATORE: (art. 53 Legge 08/06/1990, n° 142):

Favorevole.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (art. 53 Legge 08/06/1990, n° 142):

Si esprime parere favorevole,in ordine alla regolarità tecnica.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (art. 53 Legge 08/06/1990, n° 142) - ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA (art. 55 Legge 08/06/1990, n° 142):

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO (art. 53 Legge 08/06/1990, n° 142):

(vedi allegato).

PARERE (art.53 L.08/-06/1990,n.142):

Si esprime parere [illegible] ittimità.

VERSIONE PRIVACY



VERSIONE PRIVACY

Allegato 7

ESTRATTO TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI PIACENZA

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932f6e4e890011cdc3988

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

REPUBBLICA ITALIANA

Regione Emilia-Romagna

BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte seconda - N. 42

Anno 55 **15 febbraio 2024** **N. 47**

COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

2 Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62087a719611922f0a4e4fd001c4b2ffff

VERSIONE PRIVACY
Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37

Si pubblicano i Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali di **Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini** per l'anno 2024, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

[redacted]

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63087a719611922f0a4e4fd001ccd62###

VERSIONE PRIVACY Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

PROVINCIA DI PIACENZA

Elencazione delle regioni agrarie e dei Comuni di esse facenti parte

Anno 2024

REGIONE AGRARIA N. 1 – Montagna del Medio Trebbia

COMUNI di: Alta Val Tidone (limitatamente al territorio dell'ex Comune di Pecorara), Bobbio, Cerignale, Coli, Corte Brugnatella, Ottone, Zerba.

REGIONE AGRARIA N. 2 – Alto Nure

COMUNI di: Bettola*, Farini*, Ferriere*, Morfasso*.

**I valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria 1"*

REGIONE AGRARIA N. 3 – Colline del Trebbia e del Tidone

COMUNI di: Agazzano, Alta Val Tidone (limitatamente ai territori degli ex Comuni di Carminata e di Nibbiano), Borgonovo Val Tidone, Castel San Giovanni*, Gazzola, Pianello Val Tidone, Piozzano*, Travo*, Ziano Piacentino.

Limitatamente al comune di Castel San Giovanni i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 4"
Limitatamente al comune di Piozzano i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 1"
Limitatamente al comune di Travo i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 2"

REGIONE AGRARIA N. 4 – Colline del Nure e dell'Arda

COMUNI di: Alseno, Carpaneto Piacentino, Castell'Arquato*, Gropparello*, Lugagnano Val d'Arda*, Ponte dell'Olio*, Rivergaro, San Giorgio Piacentino*, Vernasca*, Vigolzone.

Limitatamente al comune di Castell'Arquato i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 3"
Limitatamente al comune di Gropparello i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 2"
Limitatamente al comune di Lugagnano i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 3"
Limitatamente al comune di Ponte dell'Olio i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 3"
Limitatamente al comune di San Giorgio Piacentino i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 5"
Limitatamente al comune di Vernasca i valori agricoli medi sono quelli della "regione agraria n. 2"

REGIONE AGRARIA N. 5 – Pianura di Piacenza

COMUNI di: Calendasco, Gossolengo, Gragnano Trebbiense, Piacenza, Podenzano, Rottofreno, Sarmato.

REGIONE AGRARIA N. 6 – Basso Arda

COMUNI di: Besenzone, Cadeo, Caorso, Castelvetro Piacentino, Cortemaggiore, Fiorenzuola d'Arda, Monticelli d'Ongina, Pontenure, San Pietro in Cerro, Villanova sull'Arda.

**comuni con valori agricoli medi modificati*

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62067a719611922b4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA **PROVINCIA DI PIACENZA ANNO 2024**
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo di pianura			€ 38.000,00	€ 32.500,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00
Seminativo arborato di pianura			€ 36.000,00	€ 30.500,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00
Seminativo irriguo di pianura			€ 39.000,00	€ 45.500,00	€ 54.500,00	€ 54.500,00
Seminativo arborato irriguo di pianura			€ 39.000,00	€ 45.500,00	€ 54.500,00	€ 54.500,00
Seminativo di collina	€ 13.000,00	€ 15.000,00	€ 18.500,00	€ 26.000,00		
Seminativo arborato di collina	€ 13.000,00	€ 15.000,00	€ 18.500,00	€ 26.000,00		
Seminativo irriguo di collina	€ 16.500,00	€ 18.500,00	€ 26.000,00	€ 32.500,00		
Seminativo irriguo arborato di collina	€ 16.500,00	€ 18.500,00	€ 26.000,00	€ 32.500,00		
Seminativo di montagna	€ 3.250,00	€ 3.250,00				
Seminativo arborato di montagna	€ 3.250,00	€ 3.250,00				
Prato stabile di pianura			€ 38.000,00	€ 32.500,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
Prato stabile irriguo di pianura			€ 26.000,00	€ 32.500,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
Prato pascolo di collina	€ 3.250,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00		
Pascolo	€ 1.950,00	€ 1.950,00	€ 1.950,00	€ 1.950,00		
Pascolo arborato						
Pascolo cespugliato						
Orto	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto arborato	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto irriguo	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Orto arborato irriguo	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Vasto	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
Vigneto	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 45.500,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.	€ 20.000,00	€ 38.000,00	€ 39.700,00	€ 44.300,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00
Vigneto irriguo D.O.C.						
Frutteto di pomacee: bassa media densità			€ 31.000,00	€ 310.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa e media densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto di pomacee: ad alta densità			€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: ad alta densità			€ 38.000,00	€ 38.000,00	€ 42.500,00	€ 42.500,00
Frutteto di drupacee: bassa e media densità			€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Frutteto irriguo di drupacee: bassa e media densità			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto di drupacee ad alta densità			€ 35.000,00	€ 33.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
Frutteto irriguo di drupacee ad alta densità			€ 38.000,00	€ 38.000,00	€ 40.500,00	€ 40.500,00
Oliveto						
Pioppeto (1,2)						
Pioppeto golenale (2)			€ 10.000,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00
Pioppeto di ripa (2)			€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Castagneto da frutto degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
Castagneto da palerie	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00		
Bosco ad alto fusto da 0 a 20 anni	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00		
Bosco ad alto fusto da 20 a 40 anni	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 4.500,00	€ 4.000,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Bosco ad alto fusto oltre 40 anni	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Bosco misto degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Bosco ceduo governato	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bosco ceduo degradato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Coltivo abbandonato (3)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Incolto produttivo	€ 1.400,00	€ 14.000,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00
Incolto sterile			€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdb2988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Allegato 8

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63687a719611932fa4e890011cdd3988

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

Alta Val Tidone, 25.07.2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data 22.07.2025 da Madini Fabrizio;
VISTO l'art. 12 della L.R. 21.10.2004 N. 23;
VISTI il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in forma associata dei Comuni di Pianello V.T., Nibbiano, Pecorara e Caminata, approvati con deliberazione n. 08 in data 03.06.2009 dal Consiglio della Comunità Montana Valle del Tidone (ora sciolta), per il territorio comunale di Caminata;
VISTE le varianti al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano di Classificazione Acustica (PCA) dei Comuni di Nibbiano e Pecorara, approvate con deliberazioni n. 20, n. 21 e n. 22 in data 22.12.2017 dal Consiglio della Unione dei Comuni Val Tidone e successivamente pubblicate sul BURERT n. 97 del 18.04.2018, per il territorio comunale di Nibbiano e Pecorara;
VISTO l'art.107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D.lgs. 18.08.00 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";
RICHIAMATA la Legge Regionale 18 luglio 2017, n.13 con oggetto "Istituzione del comune di Alta Val Tidone mediante fusione dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara nella Provincia di Piacenza";
Richiamato il Decreto del Sindaco n. 35 del 19.12.2024, di nomina dei titolari di posizioni organizzative, con cui al sottoscritto è stata attribuita la titolarità dell'Area 3 – Ufficio Tecnico, del Comune di Alta Val Tidone;

C E R T I F I C A

La destinazione urbanistica dei seguenti immobili identificati nel Catasto Terreni del Comune di Alta Val Tidone:

Sezione di Pecorara

Foglio: 0042 Particella: 00077

ricade interamente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Deposito di versante - Area di dissesto potenziale disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

[redacted]

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f9220a4e4fd0011cd62ffff

Comune di Alta Val Tidone
(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

ricade parzialmente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

Foglio: 0042 Particella: 00077

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Deposito di frana attiva - Area di dissesto attivo disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00031

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00032

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Fr_strade20m - Fascia di rispetto stradale di 20 metri, disciplinata dal D.Lgs 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83d87a719d1f922b4e4fd0011cd62ffff

Comune di Alta Val Tidone
(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00033

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Fr_strade20m - Fascia di rispetto stradale di 20 metri, disciplinata dal D.Lgs 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992

ricade interamente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00033

ricade parzialmente in zona Centro storico - Ambito del centro storico, disciplinato dall' art. 24 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità individuata dal R.U.E. approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Int_Pubb - Area di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136

Foglio: 0044 Particella: 00034

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f9220a4e4fd0011cd62ffff

Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Viabilità- Area della viabilità individuata dal R.U.E. approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Fr_strade20m - Fascia di rispetto stradale di 20 metri, disciplinata dal D.Lgs 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992

ricade interamente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade parzialmente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00042

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00042

ricade parzialmente in zona Centro storico - Ambito del centro storico, disciplinato dall' art. 24 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità individuata dal R.U.E. approvato il 22/12/2017

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f9220a4e4fd0011cd62888

ricade interamente in zona Int_Pubb - Area di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136

Foglio: 0044 Particella: 00043

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00118

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00118

ricade interamente in zona DOT - Ambito delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, disciplinato dagli artt. 51 - 62 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f922f0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

Foglio: 0044 Particella: 00133

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00339

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Viabilita - Area della viabilita' individuata dal R.U.E. approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Fr_strade20m - Fascia di rispetto stradale di 20 metri, disciplinata dal D.Lgs 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992

ricade interamente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade parzialmente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00340

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 83d27a719d1f920a4e4fd011cd62ffff

ricade parzialmente in zona Fr_strade20m - Fascia di rispetto stradale di 20 metri, disciplinata dal D.Lgs 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992

ricade interamente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0044 Particella: 00406

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Fr_Sorgenti200m - Fascia di rispetto di 200 metri sulle sorgenti, disciplinata dal D.Lgs 152/2006

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0045 Particella: 00243

ricade interamente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142

Foglio: 0045 Particella: 00243

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92827a71961f3220a4e4ddd011cd62ffff

Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

ricade parzialmente in zona AGR_AMB - Ambito rurale di valore naturale e ambientale, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona AGR_PAE - Ambito rurale di rilievo paesaggistico, disciplinato dagli artt. 40 - 49 delle N.T.A. del RUE approvato il 22/12/2017

ricade parzialmente in zona Deposito di frana attiva - Area di dissesto attivo disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Deposito di frana quiescente - Area di dissesto quiescente disciplinata dall' art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Int_PaesAmb - Zona di interesse paesaggistico-ambientale, disciplinata dall' art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Piacenza

ricade interamente in zona Int_Pubb - Area di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136

ricade interamente in zona Val Amb Loc - Zona di valenza ambientale locale, disciplinata dall' art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Piacenza

ricade parzialmente in zona Aree_boscate - Aree boscate disciplinate dal D.Lgs 42/2004 art. 142.

Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica non è documento comprovante l'effettiva edificabilità dei terreni cui è riferito.

[redacted]
dell'art. 21 D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961f922b0a4e4fd0011cd62ffff

VERSIONE PRIVACY

Ist. n. 7 dep. 30/10/2025

Comune di Alta Val Tidone

(Provincia di Piacenza)
Area 3 – Ufficio Tecnico

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta ai sensi del D.lgs. 7-3-2005 n.82 che la presente copia cartacea composta di n._____ facciate è tratta dall'originale informatico conservato sul sistema documentale del Comune di Alta Val Tidone (PC) ed è conforme all'originale in tutte le sue componenti. Alta Val Tidone Data. _____

Firmato Da: MAGNI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c9220a4e4fd0011cd62888

VERSIONE PRIVACY

Allegato 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 81/2024	LOTTO B Beni posti in Alta Valdidone già Pecorara (PC)	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE **ALLEGATI**



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada



Vista da strada



Ingresso da strada



Ingresso da pt



Locali al piano terra



Locali al piano terra

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Vigarani, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabrizio@madinilitudio@madini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922b0a4e4fd0011c4b2###

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 81/2024	LOTTO B Beni posti in Alta Valdidone già Pecorara (PC)	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE **ALLEGATI**


Locali al piano primo

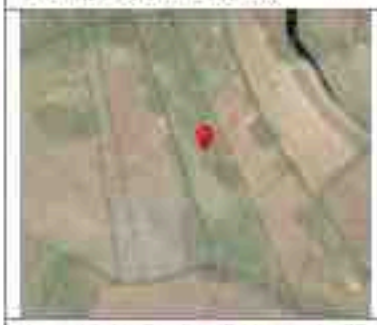

Locali al piano primo


Locali al piano primo

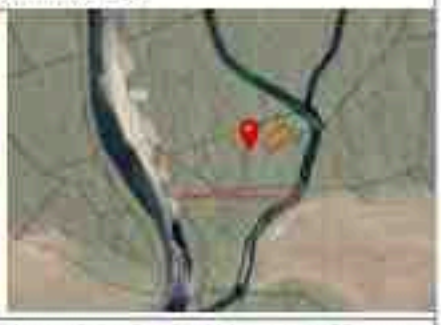

Locali al piano secondo


Accesso al piano secondo


Struttura tetto


Aereo foto: Foglio 42 Mappale 77


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 31

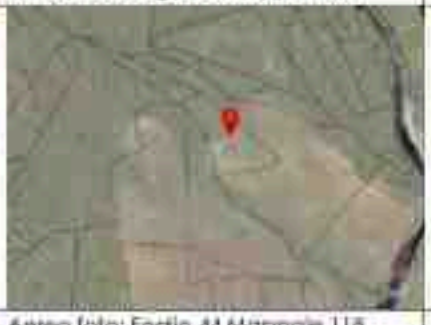

Aereo foto: Foglio 44 Mappale 32

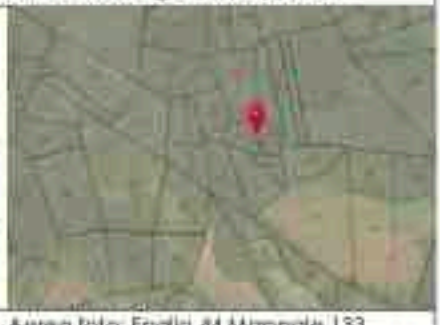

Aereo foto: Foglio 44 Mappale 33


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 34


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 42


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 43


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 118


Aereo foto: Foglio 44 Mappale 133

Architetto Fabrizio Madini
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Vigonovo, 12 – 29122 Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabrizio@madinistudiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b087a71961c922b0a4e4fd0011cd62ffff

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 81/2024	LOTTO B Beni posti in Alta Valdidone già Pecorara (PC)	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE **ALLEGATI**



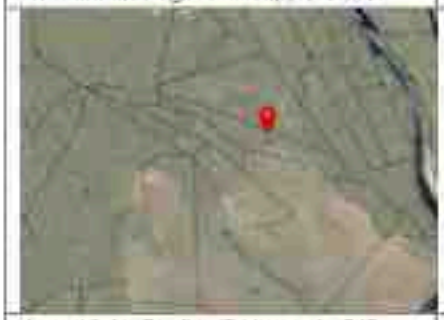
Aereo foto: Foglio 44 Mappale 339



Aereo foto: Foglio 44 Mappale 340



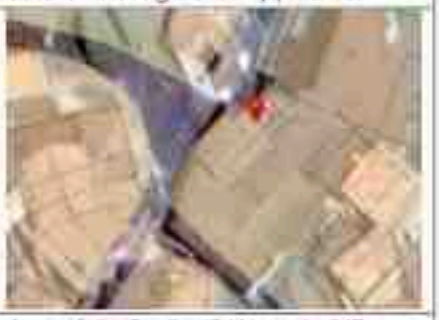
Aereo foto: Foglio 44 Mappale 406



Aereo foto: Foglio 45 Mappale 243



Aereo foto: Foglio 43 Mappale 466



Aereo foto: Foglio 43 Mappale 147

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 92087a71961c922f0a4e4fd0011cd62ffff