

Annalisa Tinelli  
architetto

Via Romagnosi 57 • 29121 Piacenza  
Tel.: 0523/320196 • Fax: 0523/316084  
E-mail: [annagruh@gmail.com](mailto:annagruh@gmail.com) • PEC: [annalisa.tinelli@archiworldpec.it](mailto:annalisa.tinelli@archiworldpec.it)

Piacenza  
27 marzo 2011

TRIBUNALE DI PIACENZA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare n. 188/2011

promossa da **BANCA DI PIACENZA**

contro

l'Esperto

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni Picciau

(arch. Annalisa Tinelli)



## PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 188/2011 promossa da **BANCA DI PIACENZA SCPA** contro  
[redacted] l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott. Giovanni Picciau, nominava  
la scrivente Arch. Annalisa Tinelli quale esperto.

In data 01.12.2011 lo scrivente si presentava all'udienza e prestava il giuramento di rito.

Dopodiché l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva all'esperto l'incarico riportato al paragrafo seguente.

## 1. INCARICO

*Il Giudice dell'Esecuzione*

...

**CONFERISCE**

*all'esperto il seguente incarico:*

- *esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;*
- *ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:*
  - 1.** *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - 2.** *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*

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 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;*
4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*
  - *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
  - *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
6. *la verifica della regolarità edilizia ed 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, e costi delle eventuali sanatorie;*
7. *l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*
8. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;*

- 9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, 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 caratteristiche da indicare;*
- 10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;*
- 11. 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 sull'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;*
- 12. 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;*
- 13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*
- 14. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.*



## 2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 15/02/2012 effettuava le visure presso il Servizio Catastale della stessa Agenzia (ex U.T.E.) per la verifica della posizione catastale.

In data 23/02/2012 richiedeva e ritirava presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cadeo (PC) il Certificato di Residenza-Stato di famiglia e l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato (**All. D** alla presente).

In pari data, si recava inoltre presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune stesso, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato e il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

In data 24/02/2012 inviava lettera raccomandata a.r. al debitore esecutato (da questa ricevuta in data 29/02/2012), fissando il sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 28/02/2012 alle ore 15,00.

In data 28/02/2012, alle ore 15,00, la scrivente, coadiuvata da un collaboratore di studio e alla presenza del Sig. [...] e della Sig.ra [...] (coniuge del debitore esecutato), effettuava quindi il sopralluogo all'immobile pignorato, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, redigendo inoltre documentazione fotografica.

Esaminava altresì le caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile stesso, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

In data 21/02/2012 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza (ex Conservatoria RR.II.) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché la sottoscritta Arch. Annalisa Tinelli, con studio in Via G. D. Romagnosi n. 57 a Piacenza, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 377, nella qualità di esperto si pregia relazionare quanto segue.

### 3. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

#### **Verifica preliminare della documentazione presentata**

Preliminarmente l'esperto ha verificato la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. Civ., depositata dal legale del creditore procedente in data 11/11/2011, che è risultata essere **completa** per quanto riguarda l'individuazione del bene, ma mancante del certificato catastale al Catasto Terreni, e comunque da ritenere **idonea**, essendo infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e **l'estratto della mappa censuaria**.

Pertanto si procede a fornire le risposte ad evasione dell'incarico ricevuto.

## Punto 1

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

### Risposta dell'esperto

#### 1.1) Confini

---

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, considerate in un unico corpo, confinano da nord e procedendo in senso orario con area scoperta identificata con mappale 308 (ragioni [ ] o successi), fabbricato identificato al mappale 911 (ragioni [ ] o successi), strada Comunale Via Piemonte, fabbricato identificato al mappale 909 (ragioni [ ] o successi), tutti del foglio 27.

#### 1.2) Dati catastali

---

Le unità immobiliari di cui trattasi alla data del 15/02/2012 risultano censite con i seguenti dati catastali:

#### Catasto Fabbricati del Comune di CADEO (PC)

Intestazione e titolo:

- [ ] nato a Piacenza il 13/07/1963, c.f. [ ], proprietà per 1/1;

Dati identificativi e di classamento:

- a) Foglio 27 particella 910 sub. 3 – Categoria A/2, classe 4 - consistenza 7,5 vani – Rendita catastale € 484,18 - Via Piemonte piano T-1-S1;

derivante Istrumento (Atto Pubblico) del 27/06/1997 n. 4467.1/1997 in atti dal 11/09/1997.

- b) Foglio 27 particella 910 sub. 4 – Categoria C/6, classe 3 - consistenza 37 mq – Rendita catastale € 114,65 - Via Piemonte piano S1;

derivante Istrumento (Atto Pubblico) del 27/06/1997 n. 4467.1/1997 in atti dal 11/09/1997.

L'area coperta e scoperta di pertinenza alle unità immobiliari di cui sopra è censita come segue:

### **Catasto Terreni del Comune di CADEO**

Intestazione e titolo:

#### **Partita speciale 1 – Ente Urbano**

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 27 – Mappale 910 – Ente Urbano – Sup. are 2.10 – senza redditi

derivante da tipo mappale del 26/01/1996 n. 581.1/1996 in atti dal 26/01/1996 – atto in deroga.

\* ~ \*

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore esecutato **è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.**

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 28/02/2012 la scrivente ha riscontrato che **la planimetria catastale dell'abitazione** di cui alla lett. **a)**, allegata alla Costituzione n. 4467.1/1997 del 27/06/1997 in atti dal 11/09/1997, **non è conforme** allo stato di fatto.

In tale planimetria si sono infatti rilevate le seguenti difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi:

1. Al piano terra, nel locale salotto esiste, nell'angolo a nord, camino in muratura;
2. Al piano primo, nel locale camera singola, in corrispondenza del sottostante camino, esiste scaffa in muratura, contenente la canna fumaria;

Per quanto concerne la planimetria catastale relativa all'**autorimessa** di cui alla lett. **b)**, allegata alla Costituzione n. 4467.1/1997 del 27/06/1997 in atti dal 11/09/1997, **risulta conforme** allo stato di fatto.

Per regolarizzare, ai soli fini catastali, le difformità di cui sopra è necessario presentare all'Agenzia del Territorio apposita Denuncia di Variazione catastale. Tale variazione comporterà una spesa di € **50,00 per diritti d'ufficio e € 300,00 per spese tecniche.**

### **1.3) Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento**

---

La scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali **corrispondono** ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

#### 1.4) Diritto reale sottoposto a pignoramento e comproprietaria

---

Il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 03/06/2011 - Rep. n. 1630, riguarda **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione.

#### 1.5) Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

---

- La piena proprietà dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento pervenne al debitore esecutato in forza di acquisto da [...] con atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 27 giugno 1997 rep.32236; trascritto il 11 luglio 1997 ai nn.8159/6546.
- A [...] per intero a seguito di stralcio divisionale con [...] ed [...] con atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 27 giugno 1997 rep.32235; trascritto il 11 luglio 1997 ai nn.8158/6545.

Venivano stralciati i beni così pervenuti:

Per la quota di 1/8 cad. in morte di [...] deceduto il 12 novembre 1995; denuncia di successione legittima registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.75 vol.389; trascritta il 27 maggio 1997 ai nn.6522/5289. Quota caduta in successione: 1/2.

Per la quota di 1/8 cad. di nuda proprietà, usufrutto a [...] (deceduto il 12 novembre 1995) in morte di [...] deceduta il 14 novembre 1980; denuncia di successione registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.76 vol.324; trascritta il 2 luglio 1981 ai nn.6848/5576. Eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Ugolotti Renato in data 15 gennaio 1981 rep.71045; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 2 febbraio 1981 al n.282. Quota caduta in successione: 1/2.

- A [...] e [...] per 1/2 cad. in forza di acquisto da [...] con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 17 giugno 1979 rep.65557; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 4 luglio 1979 al n.1065; trascritto il 6 luglio 1979 ai nn.5672/4771.

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*

**Risposta dell'esperto**

**2.1) Descrizione dell'immobile pignorato**

---

Trattasi di villetta a schiera con annessa area scoperta di pertinenza, sita nel Comune di Cadeo, frazione Roveleto, Via Piemonte n° 17, facente parte di un fabbricato composto da n° 6 villette a schiera.

Il fabbricato residenziale ove risultano poste le unità immobiliari di cui trattasi è stato edificato negli anni 1978-79-80.

La villetta di cui trattasi, che risulta essere la seconda da ovest, è elevata a due piani fuori terra (piano terra e primo) più piano semi-interrato destinato a garage e locali accessori.

Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina, bagno, salotto e disimpegno, oltre al balcone sul fronte sud.

Al primo piano si trovano tre camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a balcone sul fronte sud.

Al primo semi-interrato si trovano due autorimesse, cantina e lavanderia.

I tre piani sono tra loro collegati mediante scala interna esclusiva.

La villetta dispone di area scoperta esclusiva pertinenziale, destinata in massima parte a giardino e completamente recintata.

Tale area scoperta è catastalmente censita unitamente all'abitazione di cui alla lett. **a)** (individuata dal mapp. 910).

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale denominata Via Piemonte.

L'accesso carraio è regolato tramite un cancello metallico ad apertura manuale.

L'**abitazione** di cui alla lett. **a)** è accessibile direttamente dall'area esclusiva esterna.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'**abitazione** sono le seguenti:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| – strutture portanti verticali:   | struttura mista in c.a e laterizio;                              |
| – strutture portanti orizzontali: | solaio in laterocemento;   |
| – tamponamenti esterni:           | muratura in laterizio;   |
| – copertura:                      | copertura piana con struttura in laterocemento non calpestabile; |
| – lattoneria:                     | in acciaio;  |

- esterni: intonaco tinteggiato con pittura al quarzo.
- tramezzature: muratura in laterizio;
- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti: in ceramica (tutto il piano terra ed il bagno al piano primo), in parquet di rovere posato a spina di pesce per tutto il piano primo, in grès (balconi); la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo è costituita da pedata e alzata in granito; la scala di collegamento tra il piano semi-interrato ed il piano primo ha alzata e pedata in travertino
- rivestimenti: in ceramica smaltata bagno e cucina h 180 cm;
- serramenti esterni: tapparelle in PVC;
- serramenti interni: in legno con vetri termocamera;
- porta d'ingresso: in legno con bussola d'ingresso;
- porte interne: al piano terra in legno e vetro, al piano primo in legno, tranne il bagno con porta in legno e vetro;
- impianto elettrico: del tipo sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: completo per cucina e bagno;
- impianto di riscaldamento: del tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano ed elementi radianti in acciaio;
- grado di finitura: discreto, in linea con la tipologia dell'immobile e l'epoca di edificazione; cancellate in ferro; davanzali e soglie in marmo serizzo; sprovvisto di impianto di allarme; risultano posizionati nel soggiorno e nella camera matrimoniale due split.
- stato di conservazione: discreto.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dei locali accessori (**cantina e lavanderia**) posti al piano seminterrato sono le seguenti:

- tramezzature: muratura in laterizio;
- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti: klinker;
- rivestimenti: per la lavanderia in ceramica, h 175 cm;;
- porte: in legno tamburato;
- impianto idrico-sanitario: completo lavanderia;
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

L'autorimessa oggetto di pignoramento, posta al piano seminterrato, avente accesso dallo scivolo in cemento, è costituita da un unico vano, avente dimensioni di 6,50 x 4,15/5,70 ml, è dotata di due portoni basculanti in metallo di ml 2,30 x 2,30 e risulta direttamente collegata sia alla cantina che alla lavanderia.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'**autorimessa** posta al piano seminterrato sono le seguenti:

- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti: klinker;

- portone di ingresso: n° 2 basculanti in lamiera metallica verniciata con apertura manuale;
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, lo scrivente ha calcolato, sulla scorta di rilievo effettuato personalmente in fase di sopralluogo peritale, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre unità immobiliari).

Per quanto concerne l'u.i. di cui al punto **b)** La superficie dell'autorimessa è quella utile catastale.

La superficie dell'area scoperta esclusiva non è stata computata in quanto trattasi di pertinenza inscindibile dell'abitazione e pertanto non alienabile separatamente dalla stessa.

Di tale porzione di area esclusiva si è comunque tenuto conto in sede di valutazione.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>COEF.</b>	<b>mq</b>
Abitazione con annessa area scoperta pertinenziale	1,00	158,00
Locali accessori piano interrato	0,33	15,00
Balconi	0,33	8,00
<b>Abitazione posta al piano terra e primo, comprensiva di area scoperta pertinenziale e locali accessori al piano seminterrato - <u>Totale superficie commerciale</u></b>		<b>181,00</b>
<b>Autorimessa</b>	<b>1,00</b>	<b>37,00</b>



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 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **3.1) Stato di possesso del bene e titolo di occupazione**

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di intera proprietà dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto l'immobile sottoposto a esecuzione era occupato dal debitore esecutato Sig. [...], dalla coniuge Sig. ra[...]a e dalla loro figlia minore [...], come risulta dalle dichiarazioni rese dallo stesso debitore esecutato e riportate nel verbale di sopralluogo (All. G alla presente).

L'immobile di cui trattasi è pertanto **libero da rapporti di locazione**.

4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*
  - *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
  - *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

### **Risposta dell'esperto**

#### **4.1) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

---

Dalla visura dell'atto di provenienza rogato dal Notaio in Piacenza dott. Giuseppe Rocca in data 27 giugno 1997 – Rep. n. 32236/10072, trascritto a Piacenza in data 11 luglio 1997 ai nn. 8159/6546 è emerso che gli immobili sottoposti a pignoramento sono gravati dalle seguenti servitù:

- l'area scoperta posta a nord e a sud risulta gravata da servitù passiva di attraversamento della fognatura a servizio dell'intero complesso che scarica nella fognatura principale corrente sull'area libera ad ovest;
- che nelle aree scoperte antistanti la villetta, sono state poste in opera le tubazioni dell'acquedotto e del gasdotto.

#### **4.2) Regime patrimoniale della famiglia dei debitori esegutati**

---

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Cadeo in data 23/02/2012, (**All. D** alla presente), risulta che il debitore esegutato Sig. ...  
... è coniugato con la Sig.ra .., a seguito di matrimonio contratto in data 19 febbraio 2000.

Dall'annotazione riportata a margine di detto Estratto risulta che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

Il debitore esecutato ha acquistato il bene come unico proprietario.

## Punto 5

5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*

### Risposta dell'esperto

#### 5.1) Formalità che saranno cancellate dalla procedura e costi per la loro cancellazione

---

- **Pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 3 giugno 2011 rep.1630; trascritto il 1 luglio 2011 ai nn.9593/6483 a favore di Banca di Piacenza
- **Ipoteca** di lire 300.000.000 a garanzia di mutuo di lire 150.000.000, iscritta il 11 luglio 1997 ai nn.8160/867, a favore di Banca di Piacenza, giusta atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 27 giugno 1997 rep.32237.
- **Ipoteca giudiziale** di lire 300.000.000 in forza di decreto ingiuntivo di lire 250.372.128 emesso dal Tribunale di Piacenza in data 13 luglio 2000 rep.1014, iscritta il 14 luglio 2000 ai nn.7748/1416 a favore di Rolo Banca 1473 spa. Grava su maggior consistenza

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 1170,00** a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

6. la verifica della regolarità edilizia ed 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, e costi delle eventuali sanatorie;

### Risposta dell'esperto

#### **6.1) Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto in data 23/02/2012 presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cadeo (PC), è emerso che la costruzione della villetta a schiera oggetto di stima è stata eseguita in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 52B/1977 del 05.05.1977;**
- **Variante in corso d'opera n. 119B/1979 del 09.07.1979;**

Inizio lavori 02/05/1978 – dichiarazione di fine lavori del 15/07/1980:

Relativamente ai titoli abilitativi sopra citati risulta rilasciato il **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. n. 52B – 119B/1977 del 01 agosto 1980.**

Nel corso del sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato, lo scrivente ha riscontrato le seguenti **difformità** rispetto ai progetti allegati ai titoli abilitativi sopra citati:

##### al piano seminterrato:

- Lavanderia e cantina non sono comunicanti (non esiste la porta indicata sul disegno)
- Al piano seminterrato, lateralmente alla scala di accesso al piano terreno esiste una porta di accesso al garage
- Nel sottoscala è stato ricavato un corridoio di accesso alla lavanderia
- La lavanderia è stata prolungata con un vano adiacente al corridoio
- E' stato eliminato il muro di divisione tra le due autorimesse

##### al Piano Terra:

- Nel locale salotto esiste, nell'angolo a nord, camino in muratura

##### al Primo Piano:

- Nella camera da letto singola, in corrispondenza del sottostante camino, esiste scaffa in muratura, contenente la canna fumaria;

A seguito di verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo è emerso che le difformità sopra descritte **sono sanabili** per mezzo di presentazione di D.I.A. tardiva per modifiche interne, con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 86,00, ridotta cioè di 1/3 rispetto all'importo completo per spontanea comunicazione tardiva (D.P.R. 380/2001); a cui risulta necessario aggiungere un importo di € 500,00 per le spese tecniche.

Per quanto concerne l'autorimessa è stato possibile constatare che l'ampliamento effettuato è già stato sanato con concessione edilizia in sanatoria n° 94 del 1994 che concedeva al Sig. Galeazzi Giovanni l'aumento della superficie dell'autorimessa di mq 12,07.

#### **6.2) Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente**

---

L'area su cui insiste il complesso immobiliare ove sono poste le unità di cui trattasi è classificata dal **P.R.G. vigente del Comune di Cadeo** come “**ZONE CONSOLIDATE B**” (art. 35 delle N.T.A.). (allegato C)

#### **6.3) Certificato di destinazione urbanistica**

---

Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'area coperta e scoperta di pertinenza dell'immobile pignorato ha una superficie inferiore a mq 5.000 e pertanto il suddetto Certificato **non è necessario nel caso in esame**, come stabilito dal sopra citato art. 30 – comma 2 del D.P.R. 380/01.

7. *l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **7.1) Attestato di Certificazione Energetica**

---

Il trasferimento a titolo oneroso dell'unità immobiliare pignorata ricade nell'ambito di applicazione dell'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetiche degli edifici, approvato con delibera dell'assemblea legislativa della regione Emilia Romagna n° 156/08 del 04 marzo 2008.

Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Certificazione Energetica previsto dallo stesso Atto di indirizzo, redatto dall'Arch. Sabrina Brianti, soggetto certificatore accreditato presso la regione Emilia Romagna, dal quale risulta che l'abitazione di cui trattasi è classificabile come “**Edificio di classe F**”. (allegato **H**).

8. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;*

**Risposta dell'esperto**

**8.1) Verifica della conformità degli impianti a servizio dell'immobile**

---

Sono stati esaminati gli impianti a servizio dell'immobile e ricadenti dell'ambito di applicazione del D.M. sviluppo economico n° 37/2008 riscontrando quanto segue:

***Impianto elettrico***

L'impianto risulta totalmente eseguito sottotraccia.

Le prese non sono dotate di schermo di protezione interno ed i cavi delle linee prese risultano sottodimensionati.

Non è stato possibile reperire la dichiarazione della conformità dell'impianto a regola dell'arte ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37 del 22 gennaio 2008.

In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione sia **non conforme** alle norme vigenti.

***Impianto di riscaldamento***

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano marca SILE modello Turbinox 28, posta in opera nel mese di ottobre 1999.

Il locale ove è installata la caldaia (cucina) è dotato del prescritto foro di aerazione.

I radiatori sono in acciaio.

Dal libretto della caldaia visionato durante il sopralluogo peritale è stato possibile osservare che l'ultima prova fumi è stata effettuata nel mese di novembre 2005. La caldaia pertanto risulta sprovvista del "bollino blu".

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37 del 22 gennaio 2008.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che l'impianto di riscaldamento a servizio dell'abitazione **sia conforme** alle norme vigenti.

9. *la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, 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 caratteristiche da indicare;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **9.1) Valutazione estimativa del lotto**

---

L'immobile sottoposto ad esecuzione, costituendo un'unica unità immobiliare di unica proprietà, dovrà essere alienato nel seguente **unico lotto**:

**Piena proprietà** di villetta a schiera sita in Cadeo (PC), Via Piemonte n°17, costituita dalle seguenti unità immobiliari:

- a) *abitazione elevata a due piani fuori terra, più piano seminterrato destinato a autorimessa (due posti auto) e locali accessori, con annessa area scoperta di pertinenza, costituita da soggiorno, cucina, bagno, salotto e disimpegno al piano terra, oltre al balcone sul fronte sud e al primo piano da tre camere, bagno, e disimpegno oltre a balcone sul fronte sud;*

*Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cadeo così come segue:*

- a) Foglio 27 particella 910 sub. 3 – Categoria A/2, classe 4 - consistenza 7,5 vani – Rendita catastale € 484,18 - Via Piemonte piano T-1-S1 (perquanto all'appartamento);
- b) Foglio 27 particella 910 sub. 4 – Categoria C/6, classe 3 - consistenza 37 mq – Rendita catastale € 114,65 - Via Piemonte piano S1 (per quanto all'autorimessa);

*L'area coperta e scoperta pertinenziale alle unità immobiliari di cui sopra è censita al Catasto Terreni del Comune stesso, in capo alla Partita speciale 1, così come segue:*

Foglio 27 – Mappale 910 – Ente Urbano – Sup. are 2.10 – senza redditi

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.



La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 20%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto del fatto che si dovrà provvedere al ripristino della regolarità edilizia e catastale dell'immobile.

Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso residenziale;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e l'epoca di costruzione;
- disponibilità di un'ampia area esclusiva completamente recintata;
- stato di conservazione discreto;
- classificazione energetica;
- dotazione di autorimessa pertinenziale;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressochè ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Come già riferito in precedenza, l'area scoperta esclusiva non viene valutata separatamente, in quanto costituisce pertinenza inscindibile dell'abitazione e pertanto il suo valore è da ritenersi compreso nel valore della stessa.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alla **quota di 1/1 di proprietà** delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

<b>a) Abitazione ai piani terra e primo con area esclusiva e autorimessa pertinenziale</b>			
<b>Abitazione</b>	Mq 181,00 x € 1.100,00/mq =	€	199.100,00
<b>Autorimessa</b>	a corpo =	€	15.000,00
<b>Totale valore venale del bene</b>		<b>= €</b>	<b>214.100,00</b>
<b>a dedurre:</b>			
– Abbatt. forfettario del 20% per maggiori oneri tributari, quota indivisa, ecc.		=	€ - 42.820,00
– Spese per variazione Catastale: € 50,00 dir. Fissi+ € 300,00 spese tecniche		€	350,00
– Spese per sanatoria regolarità edilizia: € 86,00 dr. Fissi + € 500,00 spese tecniche		€	586,00
		-----	
<b>Restano</b>		<b>€</b>	<b>170.344,00</b>
		=====	
<b>Valore arrotondato</b>		<b>= €</b>	<b>173.300,00</b>

(diconsi euro centosettantatre milatrecento/00)

## Punto 10

*10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **10.1) Verifica della necessità o meno del pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore**

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **non comporterà il pagamento dell'IVA**, in quanto l'immobile sottoposto a esecuzione non costituisce bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

## Punto 11

*11. 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 sull'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;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **11.1) Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobiliare pignorato, in capo al debitore esecutato, e pertanto il parere di cui al quesito non è necessario.

## Punto 12

*12. 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;*

### **Risposta dell'esperto**

#### **12.1) Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativi costi**

---

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima, non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità del bene o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

## Punto 13

*13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*

### **Risposta dell'esperto**

#### **13.1) Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato**

---

Lo scrivente ha redatto l'elaborato grafico **AII. E** alla presente, che raffigura lo stato di fatto dell'immobile pignorato.

Sono state altresì allegate (**AII. F**) n. 14 fotografie, di cui n. 4 relative agli esterni e n. 10 relative agli interni.

*14. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.*

**Risposta dell'esperto**

**14.1) Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione e delle fotografie**

---

Il sottoscritto ha predisposto n. 2 supporti informatici (cd-rom) – **All. I** alla presente - nei quali sono stati masterizzati il file della relazione peritale comprensiva degli allegati (denominato “Esecuzione\_Ballerini.pdf”) e il file delle fotografie (in formato .jpg).

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 26 marzo 2011.

L'esperto

(Arch. Annalisa Tinelli)



**Allegati:**

- A. Documentazione catastale;
- B. Titoli abilitativi edilizi e Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità;
- C. Estratto del P.R.G. vigente;
- D. Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza;
- E. Elaborato grafico del C.T.U. raffigurante lo stato di fatto dell'immobile;
- F. Documentazione fotografica;
- G. Verbale di sopralluogo;
- H. Certificazione energetica;
- I. n. 2 cd-rom contenenti i files della relazione peritale e delle fotografie.

allegato **A**

---

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---







## Visura storica per immobile

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.28

Segue

Visura n.: PC0018231 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CADEO ( Codice: B332)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di PIACENZA</b>	
		<b>Foglio: 27 Particella: 910 Sub.: 3</b>	
<b>INTESTATO</b>			
1	BALLERINI Francesco nato a PIACENZA il 13/07/1960		BLLFNC60L13G535A* (1) Proprieta' per 1000/1000

### Unità immobiliare dal 27/06/1997

Unità immobiliare dal 27/06/1997											DATI DERIVANTI DA			
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza					
1	Urbana	27	910	3			A/2	4	7,5 vani		Euro 484,18 L. 937.500			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 n. 4467 1/1997 in atti dal 11/09/1997														
Indirizzo					VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;									
Notifica											Partita	1002603	Mod.58	21370

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	
1		27	910	3			A/2	4	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO										
Indirizzo					, VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;					
Notifica					Partita		1010		Mod.58	
Notifica										

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/03/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 27	Particella 910	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 7,5 vani	Rendita L. 1.725
1										CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/03/1986 n. 12/1986 in atti dal 16/08/1991
Indirizzo					, VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;					



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

Notifica	-	Partita	1010	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 27	Particella 910	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1											Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;									
Notifica	-	Partita	1010	Mod.58	-					

**Situazione degli intestati dal 27/06/1997**

Situazione degli intestati dal 2/10/1997		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	..	..	..	..	..	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4467. 1/1997 in atti dal 11/06/1997 Repertorio n. 2236 Rogante: GIUSEPPE ROCCA Sede: FIORENTUOLA D'ARDA COMPREVENDITA					

### Situazione degli intestati dal 27/06/1997

Situazione degli intestati dal 2/06/1997		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	..	data a CADEO il 19/09/1939	..		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/06/1997	
DATI IDENTIFICATIVI		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4048. 1/1997 in atti dal 27/06/1997					
D'ARDA DIVISIONE A STRALCIO		ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA					

### Situazione degli intestati dal 12/11/1995

Situazione degli intestati dal 12/11/1995			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	9/09/1939		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
2	31/12/1946	...	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
3	04/1953		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
4	O il 10/04/1944		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1995 n. 2170 .1/1996 in atti dal 28/03/2001 (protocollo n. 43131) Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA			
D'ARDA Volume: 389 n. 75 del 13/03/1996 SUCC. DI GALEAZZI GIOVANNI			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...	...	(1) Proprieta', per 1/8 fino al 12/11/1995
2	il 31/12/1946		(1) Proprieta', per 1/8 fino al 12/11/1995
3	01/04/1953		(1) Proprieta', per 1/8 fino al 12/11/1995
4	BUZUOLA D'ARDA il 02/02/1912		(1) Proprieta', per 4/8 fino al 12/11/1995

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

5	0	...	zia nata a CADEO il 10/04/1944	...	(1) Proprieta', per 1/8 fino al 12/11/1995
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987		

**Richiedente: ANNALISA TINELLI**

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.59

Visura n.: PC0018233 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di CADEO ( Codice: B332)		
	Provincia di PIACENZA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 910 Sub.: 4		
INTESTATO			
1	BALLERINI Francesco nato a PIACENZA il 13/07/1960	BLLFNC60L13G535A*	(1) Proprieta' per 1000/1000

## Unità immobiliare dal 27/06/1997

Unità immobiliare dal 27/06/1997											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona					
1		27	910	4			C/6	3	37 m²	Euro 114,65 L. 222.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 n. 4467 1/1997 in atti dal 11/09/1997
Indirizzo		VIA PIEMONTE piano: S1;									
Notifica		-					Partita		1002603	Mod.58	21370

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
	Urbana				Cens.	Zona					
1		27	910	4			C/6	3	37 m²		Euro 114,65 L. 222.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
Indirizzo		, VIA PIEMONTE piano: S1;									
Notifica						Partita		1010		Mod.58 -	

## Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/03/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)											DATI DERIVANTI DA
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		27	910	4				C/6	3	37 m²	L. 255
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/03/1986 n. 12/1986 in atti dal 16/08/1991											
Indirizzo				, VIA PIEMONTE piano: S1;							



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

<b>Notifica</b>	-			
		<b>Partita</b>	1010	<b>Mod.58</b>

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		27	910	4								
Indirizzo , VIA PIEMONTE piano: S1;												
Notifica		-			Partita		1010		Mod.58		-	

**Situazione degli intestati dal 27/06/1997**

Situazione degli intestati dal 2/06/1997		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	CENZA il 13/07/1960				(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4467. 1/1997 in atti dal 11/07/1997. Rogante: GIUSEPPE ROCCA Sede: FIORENTUOLA D'ARDA COMPREVENDITA					

**Situazione degli intestati dal 27/06/1997**

Situazione degli intestati dal 2/06/1997		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	...	CADEO il 19/09/1939			*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/06/1997	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4048 .1/1997 in atti dal 26/06/1997		32235		ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENUOLA	
		D'ARDA DIVISIONE A STRALCIO					

### Situazione degli intestati dal 12/11/1995

Situazione degli intestati dal 12/11/1995			
N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALE
1	...	D il 19/09/1939	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
2	...	EO il 31/12/1946	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
3	...	il 01/04/1953	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
4	...	ADEO il 10/04/1944	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997

**DATI DERIVANTI DA**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1995 n. 2170. 1/1996

D'ARDA Volume: 389 n: 75 del 13/03/1996 SUCC. DI GALEAZZI GIOVANNI

protocollo n. 43131 Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografo		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	9/09/1939	..
2	13/12/1946	
3	/04/1953	
4	LUOLA D'ARDA il 02/02/1912	
		DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
		(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
		(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
		(1) Proprieta' per 4/8 fino al 12/11/1995



# Visura storica per immobile

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.59

Fine

Visura n.: PC0018233 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

5	4..	CADEO il 10/04/1944	..	PF*	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
DATI DERIVANTI DA					
Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA      Richiedente: TINELLI ANNALISA

# Visura storica per immobile

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.54.37

Visura n.: PC0018236 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CADEO ( Codice: B332)</b>		
	<b>Provincia di PIACENZA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 27 Particella: 910</b>		

## Area di enti urbani e promiscui dal 26/01/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	27	910		-	ENTE URBANO	02 10		
TIPO MAPPALE del 26/01/1996 n. 581 .1/1996 in atti dal 26/01/1996 ATTO IN DEROGA								
Notifica				Partita	1			

## Situazione dell'Immobile dal 07/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	27	910		-	VIGNETO U	02 10		
FRAZIONAMENTO n. 19779 in atti dal 07/02/1986								
Notifica				Partita	1502			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 308 - foglio 27 particella 908 - foglio 27 particella 909 - foglio 27 particella 911 - foglio 27 particella 912 - foglio 27 particella 913

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

## Situazione degli intestati dal 15/01/1981

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub		
1					(1) Proprietà per 1/8 fino al 26/01/1996
2					(1) Proprietà per 1/8 fino al 26/01/1996
3					(1) Proprietà per 1/8 fino al 26/01/1996
4					(8) Usufrutto per 4/8 fino al 26/01/1996

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura storica per immobile

Visura n.: PC0018236 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

5	..	FIorenzuola D'ARDA il 02/02/1912	..	(1) Proprieta' per 4/8 fino al 26/01/1996
6	..	a CADEO il 10/04/1944	..	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 26/01/1996
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/01/1981 Voltura n. 223081 in atti dal 07/02/1986 Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 167 n: 282 del 02/02/1981				

## Situazione degli intestati dal 19/06/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A D'ARDA il 02/02/1912	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/01/1981
2	914	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/01/1981
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/1979 Voltura n. 252579 in atti dal 07/02/1986 Repertorio n. : 65557 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 163 n: 1065 del 04/07/1979			

## Situazione degli intestati dal 29/04/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/04/1953	..	fino al 19/06/1979
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1979 Voltura n. 203479 in atti dal 07/02/1986 Repertorio n. : 65126 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 163 n: 646 del 18/05/1979			

## Situazione degli intestati dal 07/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	il 31/12/1946	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/04/1979
2	a CADEO il 01/04/1953	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/04/1979
DATI DERIVANTI DA			
Frazionamento in atti dal 07/02/1986			

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente urbanistico meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz
						ha are ca			
1	27	308		-	VIGNETO U	21	20	Dominicale L. 48.760	Agrario L. 36.040
Impianto meccanografico del 31/12/1970									
Notifica					Partita		726		

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

## Situazione degli intestati dal 29/04/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ADEO il 01/04/1953	..	fino al 04/05/2000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1979 Voltura n. 203479 in atti dal 07/02/1986 Repertorio n. : 65126 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 163 n: 646 del 18/05/1979			

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.54.37

Visura n.: PC0018236 Pag: 3

Fine

### Situazione degli intestati dal 16/07/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/04/1979
2	..	..	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/04/1979
DATI DERIVANTI DA			
1	..	..	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1976 Voltura n. 4676 in atti dal 30/11/1978 Repertorio n. : 55912 Rogante: UGOLOTTI R Sede: FIORENZUOLA D'ARDA
2	..	..	Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 159 n: 898 del 19/07/1976

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	..	Comproprietario per 1/2 fino al 16/07/1976
2	..	..	Comproprietario per 1/2 fino al 16/07/1976
3	..	..	PROPRIETARIA PER 1/2 E USUF DI 1/2 fino al 16/07/1976
DATI DERIVANTI DA			
1	..	..	Impianto meccanografico del 31/12/1970

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA Richiedente: ANNALISA TINELLI



JLA  
P. - rig. mod. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

## 32 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

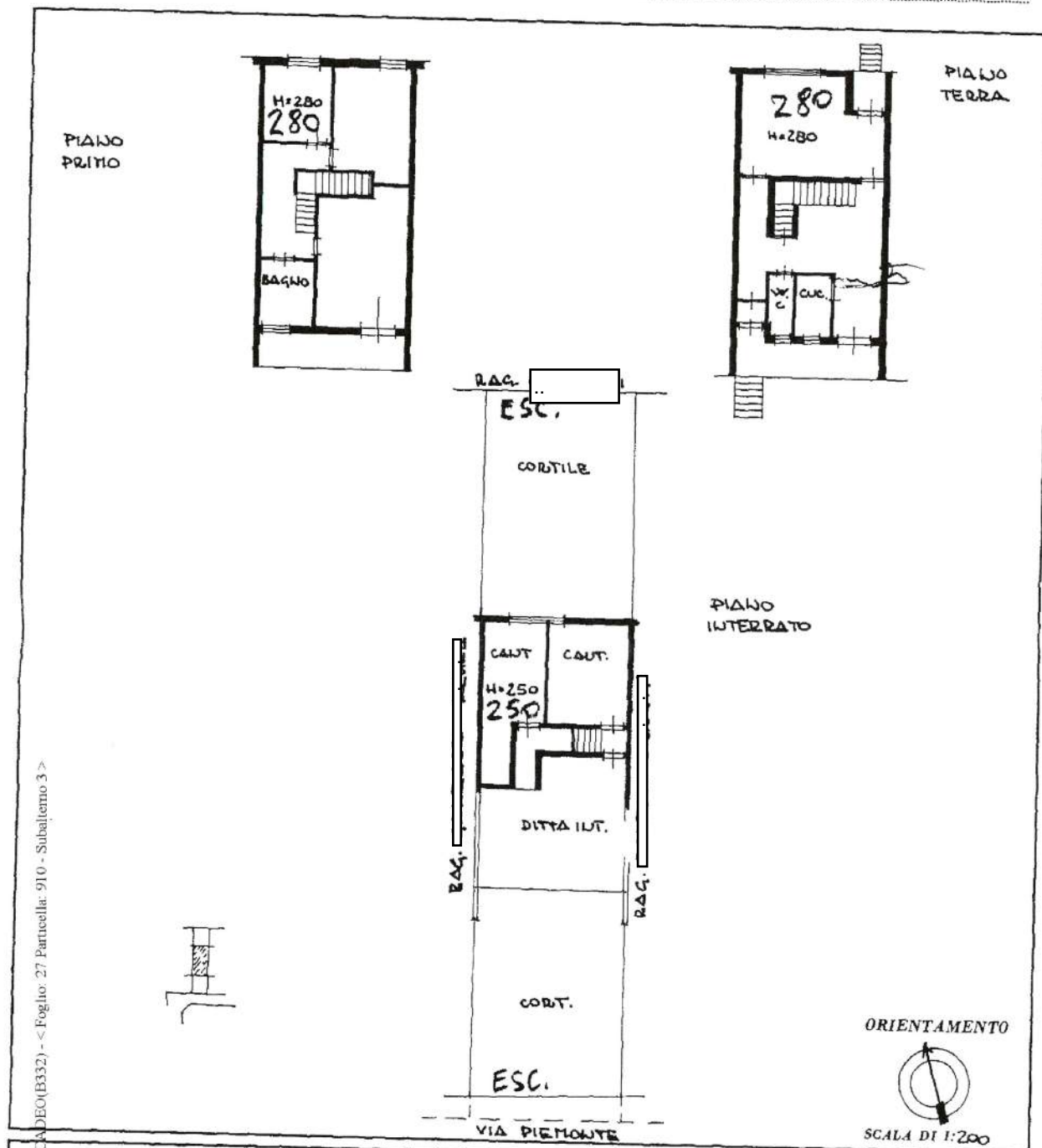
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEO

Ditta ... NATA A FIORENZUOLA IL 21/12/1842 ... VIA PIEMONTE - ROVELETO  
... NATA A CADEO IL 19/09/39 prop. 1/8, GALAZZI MARIA GRAZIA  
... NATA A CADEO IL 1/1/53 prop. 1/8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.3.86  
PROT. N° 012PARTITA  
FOGLIO 27  
MAP. 910  
SUB 3

Compilata dall'ARCH.

LUSARDI GIANCARLO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di PIACENZA

DATA

Firma:

MODULARIO  
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

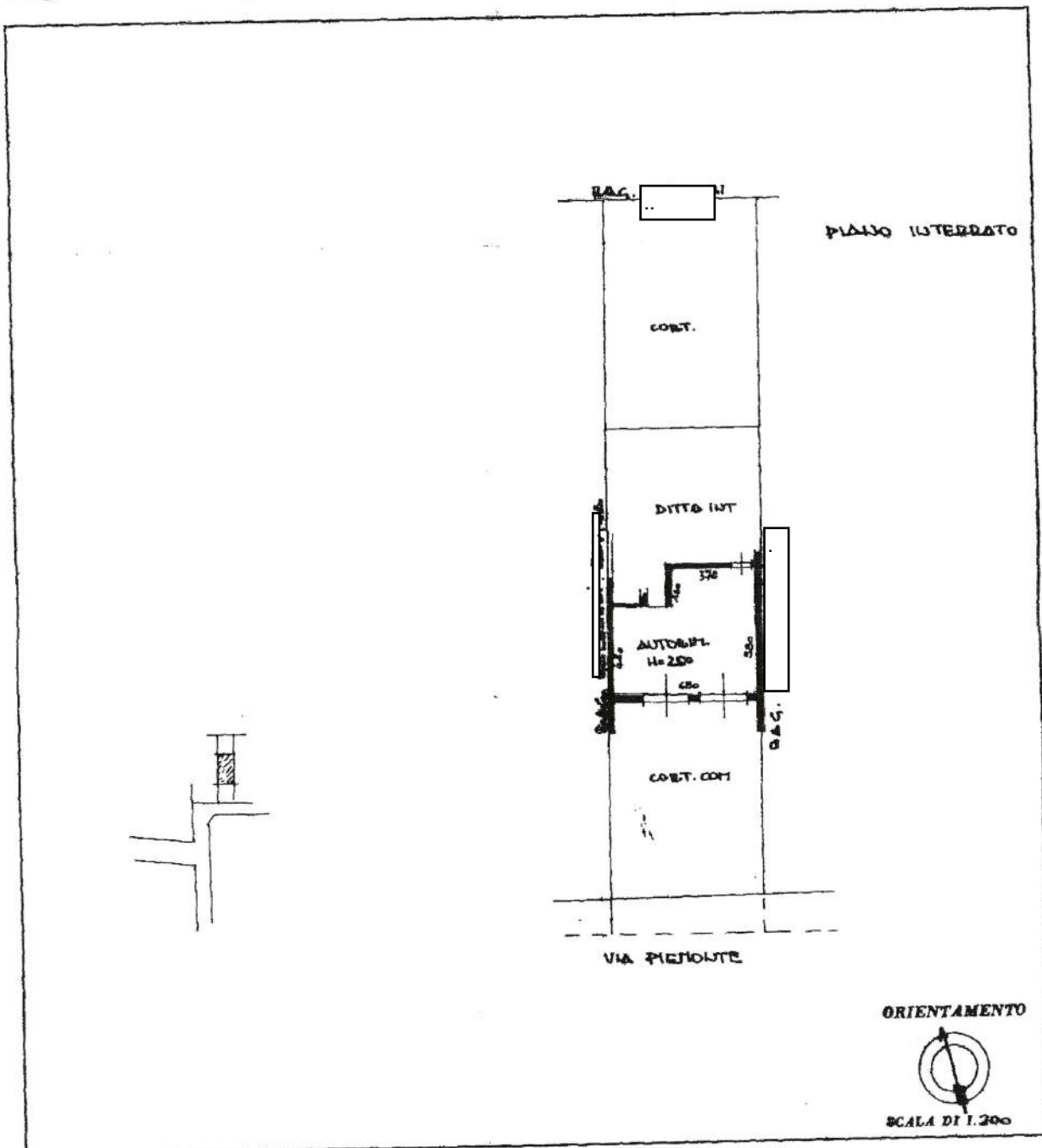
Lire  
150

# 33 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1946, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEO  
 Via PIEMONTE - ROVELLO  
 DATA A CADDO IL 15/03/86 prop. 10, GALIAZZI MARIA GRAZIA  
 DATA A CADDO IL 15/03/86 prop. 10, ...  
 DATA A CADDO IL 15/03/86 prop. 10, ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20.3.86  
 PROT. N° 012

PARTITA  
 FOGLIO 27  
 MAPPA 810  
 SUB 4

Compilata dall'ARCH.

(Firma, nome e cognome del tecnico)

LUSARDI GIANCARLO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
 della Provincia di PIACENZA

DATA

Firma:

*[Firma]*

P.L.G. - 01/01/86

allegato **B**

---

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI  
E CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

---



# Provincia di Piacenza

## Comune di Cadeo



**n°6 case a schiera di civile abitazione  
site in roveleto**

**proprietà:**

[Redacted box]

Sentito il parere della Commissione  
Comunale di Edilizia, si approva  
IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE

*[Handwritten signature]*







## COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

IL SINDACO

STA la domanda presentata in data 27 Aprile 1977 Prot. n° 1264 con  
la quale i Sig. G. [redacted]

chiedono la CONCESSIONE EDILIZIA per Nuova Costruzione di n° 6  
Case.

in Roveleto di Cadeo, Quartiere Lusardi  
sul mappale n° 308-748-749 del Foglio 27  
del Catasto Terreni di Cadeo, e da adibire a CIVILE ABITAZIONE.

di proprietà di [redacted] Albino  
ed il cui Progettista è [redacted]

STI i tipi ed i disegni allegati alla domanda;

STO il parere dell' Ufficiale Sanitario in data 3.5.1977 ;

STO il referto n° [redacted] in data [redacted] rilascia  
to dal Comando dei Vigili del Fuoco di Piacenza;

NTITO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del  
3.5.1977 al n° [redacted];

STO l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n°  
1265;

STA la legge 28/1/1977, n° 10;

STA la legge 6/8/1967 n° 865 e precedenti;

STA la legge n° 319 del 10/5/1976;

R I L A S C I A

i Sigg. G. [redacted]

a CONCESSIONE EDILIZIA richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri  
attribuiti agli altri Organi, per l'esecuzione del lavoro sopraspecificato,  
otto l'osservanza delle disposizioni contenute nella Circolare del Mini-  
tero dei LL.PP. 24/1/1953 n° 189, dei Regolamenti Comunali di Edilizia e  
di Igiene e di tutte le altre disposizioni di legge vigenti, comprese quel-  
le antinfortunistiche, nonché delle seguenti condizioni particolari:

) L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre anni UNO dalla data  
della presente concessione e dovranno essere terminati e la costruzione



# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

dichiarata abitabile o agibile entro anni TRE dalla data di inizio.

La presente concessione, ai sensi dell'art. 4 della legge 28/1/1977 n° 10, cesserà di avere ogni effetto legale alla data di scadenza del tempo utile per dar compiuta l'opera in ogni sua parte e resa abitabile o agibile, e precisamente alla scadenza dei tre anni dalla data di inizio dei lavori, come sopra specificato.

Qualora i lavori non siano ultimati entro i termini di cui sopra, il Concessionario dovrà sospendere immediatamente i lavori e darne comunicazione al Comune, per gli accertamenti del caso; l'interessato, onde poter proseguire i lavori deve ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata, assoggettandosi tutti gli oneri stabiliti dalla legge sopracitata;

- 1) Prima di iniziare i lavori, dovrà essere comunicato, per iscritto al Comune la data precisa in cui verranno iniziati i lavori stessi; contemporaneamente a quanto sopra dovrà essere comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori. Detta comunicazione scritta dovrà essere firmata, per accettazione, dal Direttore dei lavori stessi. Dovrà pure essere comunicato il nome dell' Impresa Costruttrice;
- 2) Sul cantiere, in posizione ben visibile, dovrà essere esposta una tabella sulla quale dovrà essere indicato: gli estremi della concessione edilizia, il nome del Committente-Proprietario, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, ecc., come dalla legge 5/11/1971 n° 1086;
- 3) Le opere in cemento armato, anche se prefabbricate o metalliche, anche per singoli elementi di cui è composto il fabbricato, dovranno essere denunciate al Genio Civile e per esse dovrà essere osservato tutto quanto contemplato dalla legge 5/11/1971 n° 1086;
- 4) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13/7/1966 n° 615, relativo regolamento e successive disposizioni di legge.  
L'impianto di riscaldamento dovrà risultare eseguito secondo le disposizioni di legge in materia sia dal lato antinfortunistico che di consumo;
- 5) Le opere dovranno essere eseguite in conformità del progetto approvato. Nessuna variante può essere apportata al progetto approvato senza la preventiva concessione comunale;
- 6) Al termine della costruzione dovranno essere ultimate anche le opere di urbanizzazione primaria relative al fabbricato stesso e più precisamente almeno le seguenti: la strada o le strade complete dei relativi marciapiedi, la regolare fognatura e la rete idrica. A proposito, si precisa, che non verrà rilasciato il Certificato di abitabilità o di agibilità se non saranno costruite dette opere;
- 7) Il fabbricato non potrà essere abitato o utilizzato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell' Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale e se del caso, senza il certificato di Preven-





# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

zione Incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Piacenza e della ricevuta della avvenuta consegna al Genio Civile del Certificato di Collaudo delle opere di cui al punto 4) della presente, in base alla legge 5/11/1971 n° 1086;

- 9) Gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficiente presa di terra e saranno costruiti in modo da salvaguardare l'incolumità delle persone;
- 0) Unitamente alla richiesta del Certificato di Abitabilità o di Utilizzazione, a fine lavori, dovrà essere presentata la denuncia relativa allo scarico delle acque, in forza della legge 10/5/1976 n° 319 e successive modifiche;
- 1) Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti o altri ripari dovranno essere apposti, per il periodo notturno, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ostacolo.  
Per l'eventuale occupazione forzata di spazio pubblico, l'interessato dovrà chiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, Provinciale o di altri enti, a seconda del caso;
- 2) Le acque luride saranno scaricate come segue: le "nere" dovranno immettersi in idonea fossa biologica e quindi nella fognatura comunale previo passaggio in un ultimo pozzetto di decantazione; nel caso non esistesse la fogna comunale (zone non lottizzate o non in lottizzazione) della fossa biologica dovranno passare in fosse "sempre verdi" dalle quali potranno scaricare anche in canali campestri, previo passaggio in un ultimo pozzetto di decantazione, da costruire sulla proprietà dell'interessato; oppure scaricare in fossa "stagna" da svuotare ogni volta che è piena.  
Nel modo più assoluto è vietato lo scarico in fosse "perdenti".  
Le acque "bianche" scaricheranno in pozzetto sgrassatore e quindi immesse nel condotto di scarico delle acque nere, a valle della fossa biologica.
- 13) Lo scarico delle acque nel Torrente Chiavenna, potrà avvenire solo dopo il passaggio delle acque stesse in idoneo impianto di depurazione.

La presente concessione è scritta su tre facciate numerate.

Cadeo, 5.5.1977



IL SINDACO

119  
1979



**Provincia di Piacenza**

**Comune di Cadeo**

Sentito il parere della Commissione  
Comunale di Edilizia, si approva  
IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE  
*[Signature]*



**variante in corso d'opera:**

**n°6 case a schiera di civile abitazione  
site in roveleto**

**proprietà:**



*[Signature]*





$40,75 \times 12 \times 5,9 = 2885,100 \text{ mc}$   
 $1,75 \times 1,75 \times 2,8 \times 6 = 51,450 \text{ mc}$   
 $1,30 \times 0,85 \times 2,8 \times 6 = 18,564 \text{ mc}$   
**2815,086 mc**

**garage ammessi mq. 140,754**

$2815,086 / 20 = 140,754 \text{ mq}$

**garage previsti mq. 127,67**

$5,60 \times 3,80 \times 6 = 127,67 \text{ mq}$

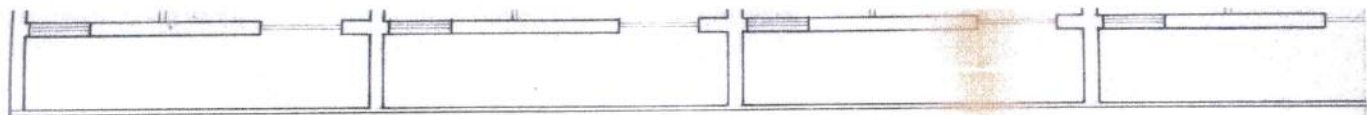
**if =  $\frac{2815,086}{1436,850} = 1,96$**

**q =  $\frac{489}{1436,85} = 0,34$**

**piano seminterrato** scala 1:100



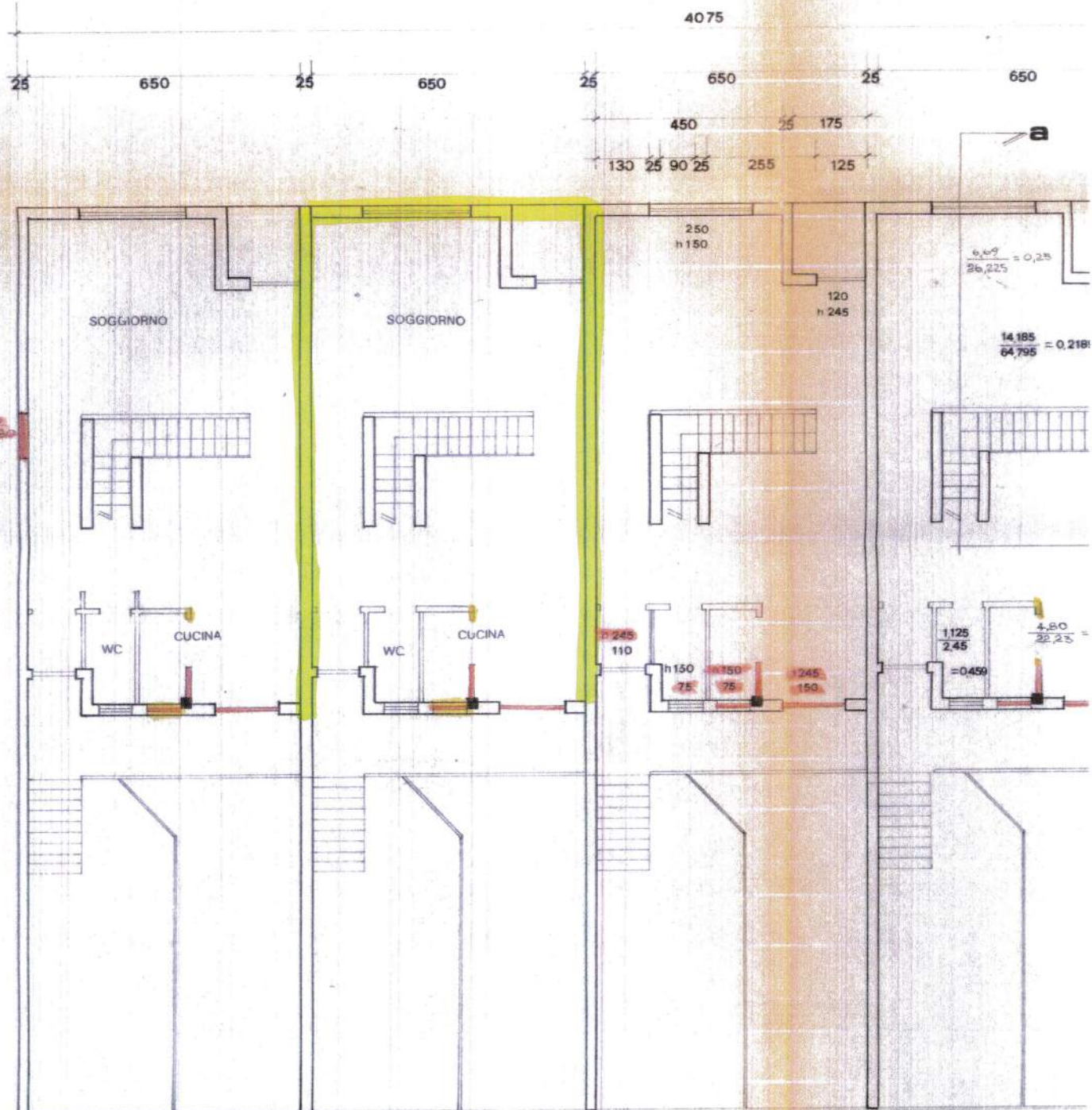




145 10 90 16  
245 10 395

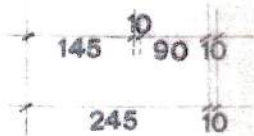
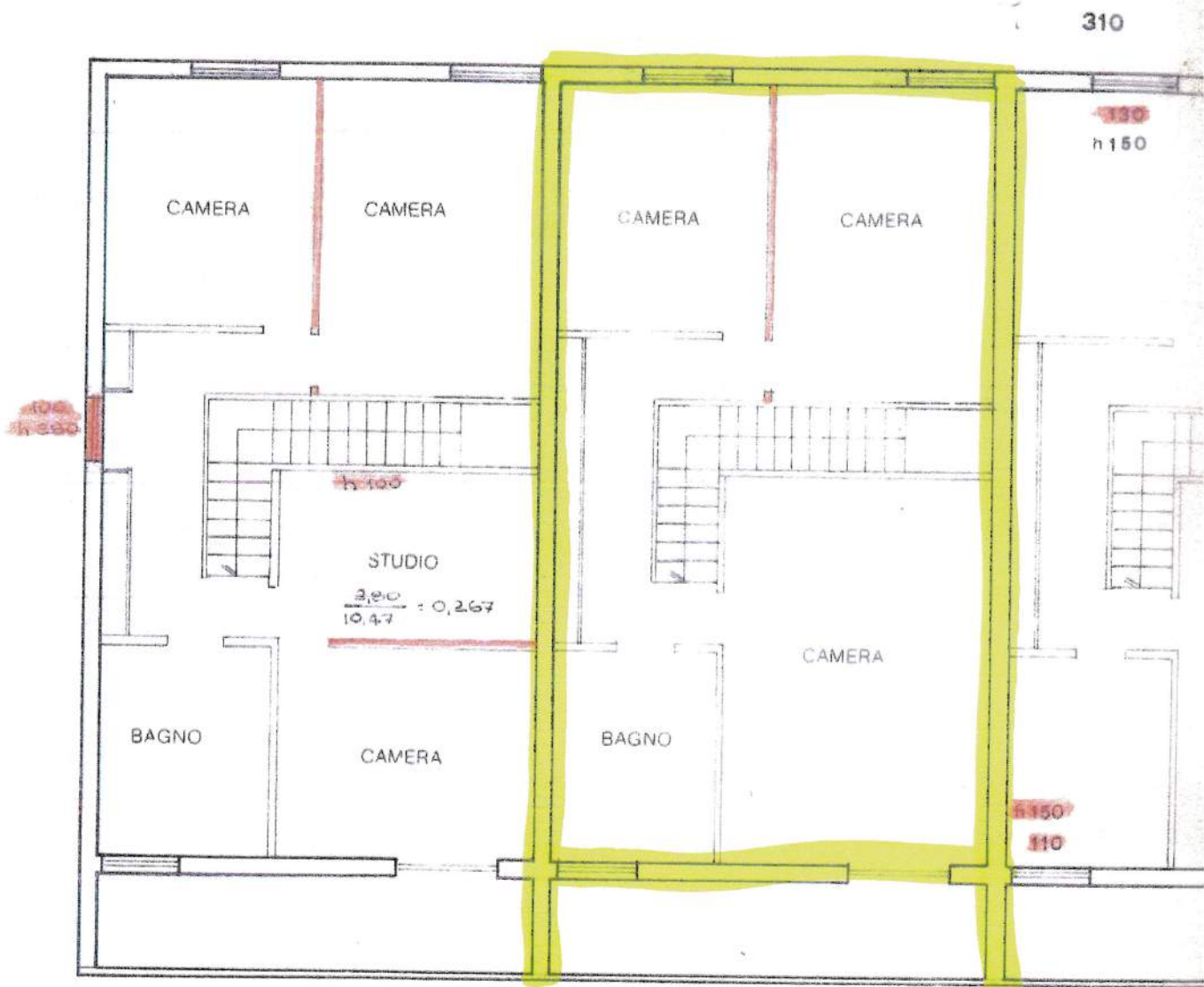
piano rialzato

1:100



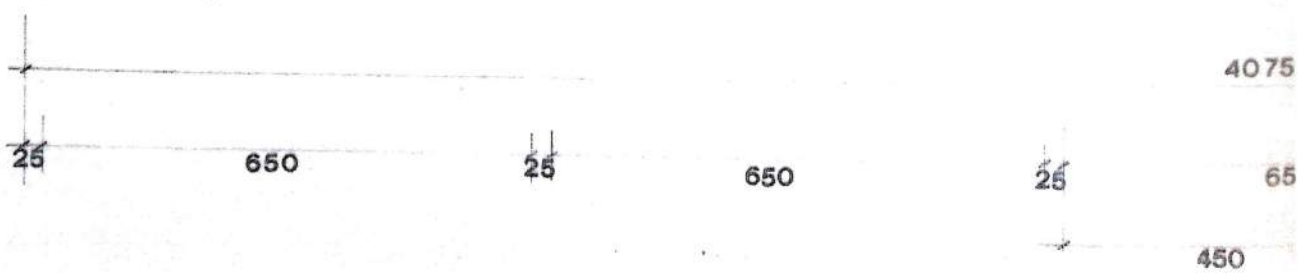
# primo piano

1:100



# piano rialzato

1:100





ONCESSIONE EDILIZIA  
n° 52 del 5-5-77

COMUNE DI CADEO	
<del>001345</del>	- 2 MAG 78
Cat. ....	Cl. .... Fasc. ....

AL SIG. SINDACO

DEL COMUNE DI CADEO (PC)

OGGETTO: DATA DI INIZIO DEI LAVORI - NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA COSTRUTTRICE.

In adempimento a quanto prescritto nella Concessione Edilizia n° 52, datata 5-5-77 e relativamente ai dispositivi i cui in oggetto,

SI COMUNICA:

= Che i lavori di costruzione per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia n° 52 in data 5-5-77 avranno inizio il giorno 2-5-78

= Che la direzione dei lavori è stata affidata al sig. Ing. CHIUSA ALBINO residente a ROVELETO in via UMBRIA n° 8 - Telefono: 517614

= Che l'Impresa costruttrice dei lavori di cui sopra, è la Ditta:

[Redacted] con sede in ROVELETO via TORRUCCELLA n° 19 Telef: 517379

CADEO, Li, 28/4/78

I..COMMITTENT..

IL SOTTOSCRITTO, CHIUSA ALBINO iscritto nell'Albo degli INGEGNERI della Provincia di PARMA al n° 619, residente a ROVELETO via UMBRIA n° 8 Telefono: 517614 con la presente, dichiara di aver accettata la Direzione dei lavori di cui sopra, a tutti gli effetti.

IN FEDE

IL SOTTOSCRITTO, nella sua qualità di titolare-rappresentante dell'impresa [Redacted] S.n.c. con sede in

ROVELETO via TORRUCCELLA n° 19 Telefono: 517379 dichiara di aver assunto la costruzione dei lavori di cui sopra.

IN FEDE

ja



# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 19.5.1979, Prot. N° 1691 da SEI

G.   
 endente ad ottenere la Concessione edilizia di VARIANTE alla Concessione ri  
 lasciata in data 5.5.1977 col N° 52 relativa alla costruzio  
 ne di fabbricato ad uso ABITAZIONE posto in ROVELETO  
 via ~~1055555555555555~~ PIEMONTE sul mappale 308,748,749 del  
 Foglio 27

Visto l'entità delle varianti al progetto già approvato in data 5.5.1977

Vista la Legge 28.I.1977, N°10

Visto il parere dell'U.f. Sanitario in data 4.7.1979

Sentito il parere della Commissione edilizia nella seduta del 4.7.1979 al  
 N° 119

R I L A S C I A

a lleg re

la Concessione Edilizia i VARIANTE alla concessione già rilasciata in  
 data 5.5.1977 col N° 52 sopracitata, alle stesse  
 condizioni contenute nella succitata concessione N° 52.  
 La presente concessione viene rilasciata con la riserva di ogni altro pro  
 vedimento in applicazione della Legge 28.1.1977, N°10.

Cade o, li 9.7.1979

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*



# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 29.8.1979 Prot. n° 2674 dalle Sigg.re [redacted], tendente a scorporare la concessione edilizia n° 52 del 5.5.1977 e relativa variante n° 119 del 9.7.1979, in modo che le nuove concessioni risultanti dallo scorporo, dovranno diventare:

- N° 52/A e relativa variante 119/A;
- " 52/B e relativa variante 119/B;
- " 52/C e relativa variante 119/C;
- " 52/D e relativa variante 119/D;
- " 52/E e relativa variante 119/E;
- " 52/F e relativa variante 119/F.

Viste le leggi in materia, si rilascia il nulla osta per la suddivisione della concessione edilizia n° 52 e relativa variante n° 119 del 9.7.1979, come richiesto, fermo restando le condizioni e prescrizioni contenute nelle concessioni originarie.

Cadeo, 30.8.1979



IL SINDACO

Rovello, li 17.02.1997

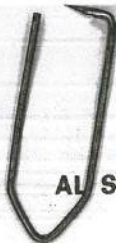
La sottoscritta  nata a  
Fiorinzuolo d'Arda il 15.07.1963 e residente  
a Rovello di Bado in via Lombardia n° 18,  
in qualità di futuro acquirente dell'immobile  
posto in Rovello di Bado, via Piemonte n° 17,  
con la presente comunica di effettuare nei  
prossimi giorni la seguente MANUTENZIONE ORDINARIA:  
- rifacimento piano rampa scivolo di accesso  
all'autorimessa.

Questa comunicazione per conoscenza ufficio  
Tecnico.

In fede







**OGGETTO: Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità**

<b>COMUNE DI CADEO</b>		
002319	19 LUG. 80	
Cat. _____	Cl. _____	Fasc. _____

## DICHIARA

## CHIEDE

Allega:

- Con osservanza.

## IL RICHIEDENTE

COMUNE di C A D E OMarca  
da  
bolloPERMESSO DI ABITABILITA' N. 52B - 119B/1977

## IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
 residente a Roveleto Via Emilia nr. ====  
 intesa ad ottenere il permesso di abitabilità per Nuova Costruzione  
 del fabbricato ad uso civile abitazione.  
 sito in Roveleto di Cadeo  
 Via Piemonte nr.        Sez.        Foglio 27 Mappale n. 308,748,749.  
 Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 12.8.1980;  
 nonché quello del tecnico comunale in data 13.8.1980;  
 Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 2.5.1978 ed ultimati  
 in data 15.7.1980 de eseguiti in conformità al progetto approvato;  
 Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi  
 e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;  
 Visto il certificato di collaudo statico in data (in caso di opere in c.a.) =====  
 Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa di concessione comunale  
10.250.==== ~~governativa~~ di  
 L. 10.250.====  
 Visto che copia del certificato di collaudo è stata depositata presso l'Uff. Genio Civile in data =====  
 come da ricevuta n. ===== prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;  
 Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;  
 Visto il nulla-osta di (1) =====

## D I C H I A R A

che la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione di proprietà  
 del Sig. [redacted]  
 sopra descritta, di piani nr. 1 vani nr. 9 E' ABITABILE con decorrenza da 2 Agosto 1980

Li, 1° Agosto 1980

IL SINDACO

(1) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, etc.

COMUNE di

Codes

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. n. ....

Li. 13 - 8 - 80

OGGETTO: Dichiarazione di conformità - Nulla-osta tecnico per permesso di abitabilità.

Pratica edilizia - Concessione n. 52 B / 77

Costruzione: Casa a schiera

Ditta: ..

Il sottoscritto Agosti Pier Lyr tecnico comunale,

Vista la concessione edilizia n. 52 A /P.E. in data 5-5-88

( eventuali modifiche )

Visti tutti gli atti di progetto nonché i verbali di sopralluogo;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute, come risulta dalla documentazione in atti;

Previo sopralluogo in data odierna;

## D I C H I A R A

che la menzionata costruzione - ubicata in Via Piemonte  
 Sez. Fg. 22 Mapp. n. 308-748 è stata eseguita in conformità al progetto approvato  
 ed alla concessione edilizia premessa;

## R I T I E N E

nulla-ostare dal punto di vista tecnico al rilascio del permesso di abitabilità (1)

## C E R T I F I C A

la consistenza dell'opera:

Totale Abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destin. ad altro uso	Totale generale vani	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE										
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	abit.	stanze
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	6	3	9	-	9											

Distinta locali destinati ad altro uso:

— Negozi . . . . .	nr. ....	— Magazzini . . . . .	nr. ....
— Laboratori . . . . .	nr. ....	— Autorimesse . . . . .	nr. 1
— Stalle . . . . .	nr. ....	— Cantine . . . . .	nr. 2
— . . . . .	nr. ....	— . . . . .	nr. ....

## O S S E R V A Z I O N I

Visto: IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE

(1) ed allo svincolo della cauzione . . . (In caso di stipula di convenzione o atto unilaterale).



COMUNE di

Cooler

UFFICIO SANITARIO COMUNALE

n. ....

Li. ....

12-8-80

ETTO: Accertamento Sanitario per rilascio permesso di abitabilità.

Pratica edilizia - Concessione n. 52 B/72

Costruzione: Casa a schiena

Ditta: ..

ciale Sanitario, sulla risultanza del sopralluogo eseguito in data odierna;

## D I C H I A R A

er visitato la costruzione menzionata e di aver accertato quanto segue:

1. I muri sono convenientemente prosciugati?	
2. La costruzione presenta difetti di aria e di luce?	
3. Avviene lo smaltimento delle acque immonde?	
4. Avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti?	
5. Lo smaltimento di cui al nn. 3 e 4 avviene in maniera da non inquinare il sottosuolo?	
6. Come si è provveduto per la fornitura dell'acqua potabile?	
7. Le latrine, gli acquedotti, gli scarichi sono costruiti e collocati in modo da evitare le esalazioni dannose e le infiltrazioni?	
8. Come si è provveduto a convogliare le acque pluviali?	
9. Vi è qualche causa manifesta di insalubrità?	
10. Si è osservato ogni più particolare prescrizione del vigente regolamento comunale di Igiene e Sanità?	
11. Quando furono ultimate le parti integrali della fabbrica?	
12. Quanti sono i piani?	
13. La cubatura degli ambienti è secondo le disposizioni regolamentari?	
14. Osservazioni:	

ciò esposto

DA' PARERE

favorevole

al rilascio del permesso di abitabilità della costruzione di cui al presente verbale.

Diritti sanitari corrisposti con bolletta n. .... in data .... L. ....

L'UFFICIALE SANITARIO

Prot. n. 1202 Anno 94  
CONCESSIONE EDILIZIA N.  
ANNO 1984

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(ART. 35 L. 28.2.1985 N.47)

**I L S I N D A C O**

**VISTA** la domanda di Condono Edilizio in data 22.04.1986 pervenuta a questo Comune il 23/4/86 Prot. n. 1724 presentata da [redacted] con residenza in ROVELETO DI CADEO, VIA PIEMONTE codice fiscale [redacted] in qualità di proprietario/a per i lavori di ampliamento dell'autorimessa per mq. 12,07;

**VISTA** la documentazione prodotta, l'ulteriore documentazione presentata nonché i correlativi elaborati tecnici previsti dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la L.R. 06/05/1985 n. 20 - Regione Emilia Romagna;

**VERIFICATO**, a seguito dei dovuti accertamenti, che le opere di cui sopra sono suscettibili di sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 - art. 31 e che le stesse rientrano nella tipologia di abuso n. 1 ;

**CONSIDERATO :**

- che il richiedente ha versato a titolo di oblazione la somma di £. 459.000----- corrispondente ----- alla somma determinata in via definitiva in £. 459.000----- ai sensi degli artt. 34 e 35 della L. 28/2/85 n. 47 e art. 1 della L. 24/12/85 n. 780;

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 37 della L. 28/2/1985 n.47 e della Legge Regionale 6/5/1985 n.20 sono dovuti gli oneri di cui all'art.----- 6 della Legge 10/1977 del 29/1/1977;

**PRESO ATTO** che -----

----- l'onere afferente il costo di costruzione di cui all'art. 6 della Legge n.10 del 28/1/1977 è stato determinato in £. 55.386----- e che i suddetti oneri sono dovuti limitatamente alle opere oggetto di sanatoria;

**VISTO** il parere del Tecnico incaricato per la verifica delle domande di concessione in sanatoria come da deliberazione

COMUNE DI CADEO  
PROVINCIA DI PIACENZA

del Consiglio Comunale n° 58 del 1.giugno.1987;

R I L A S C I A

fatti salvi i diritti di terzi al/la Sig./ra [redacted]  
[redacted] la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi  
dell'art.35 della Legge 28/2/1985 n. 47 per i lavori di  
ampliamento del- la autorimessa per mq.  
12,07-----

eseguiti nell' anno 1982 in questo Comune in Via Piemonte a  
Roveleto di Cadeo.

Copia del presente provvedimento di sanatoria viene trasmessa  
al competente Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette ai  
sensi dell'art. 38 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Cadeo, li 1 SET. 1990



IL SINDACO

Il sottoscritto Messo \_\_\_\_\_ del Comune di  
Cadeo dichiara di aver notificato oggi \_\_\_\_\_ il presente  
atto al Sig. [redacted] consegnandone copia a mani  
di \_\_\_\_\_.

Cadeo li,

IL MESSO NOTIFICATORE

-----



*(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, Art. 35, 3° comma, lettera b)*

**Residenza:**

Comune CADEO Via PIEMONTE n. 3

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO <b>ROVEDETO VIA PIEMONTE</b>	C.A.P. <b>29010</b>	COMUNE <b>CADEO</b>	PROVINCIA (sigla) <b>PC</b>
---	------------------------	------------------------	-----------------------------------

PARTITA CATASTALE N.....			
- Catasto terreni: foglio di mappa	<b>27</b>	numero/i di mappa	<b>910</b>
- Nuovo catasto edilizio: foglio di mappa	<b>27</b>	numero/i di mappa	<b>910</b>

Num. d'ord.	DESCRIZIONE DELLE OPERE - EFFETTIVA DESTINAZIONE D'USO (con indicato il periodo in cui sono state eseguite)	Tipo- logia	Dimensioni		Superficie utile mq.	
					Residenz.	Non residenz.
	CONCESSIONE EDILIZIA N° 52 del 5/5/77 INIZIO LAVORI 2/5/1978 IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE IN DIFFORMITA' ALLA NORMA URBANISTICA E' STATO REALIZZATA UN'AUTORIMESSA DI M. ANZICHE		1.60 4.20 5.60	3.78 6.50 3.80		6.05 27.30 - 21.28 -
						12.07





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 650)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

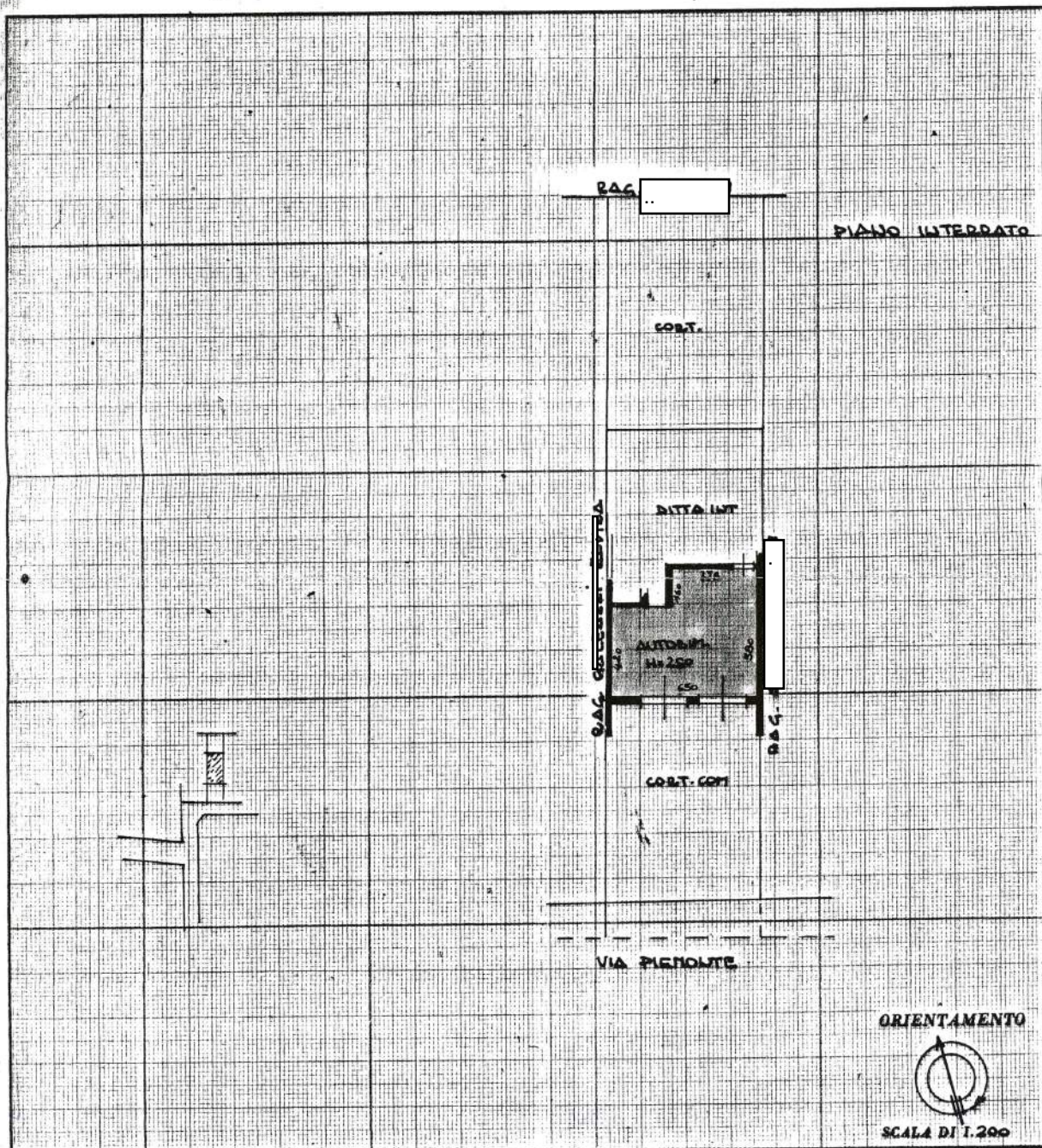
Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEO

Via PIEMONTE - ROVERETO

Ditta... CADEO 1/2/1842 prop. 1/8 CADEO 1/2/1842 prop. 1/8 CADEO 1/2/1842 prop. 1/8 CADEO 1/2/1842 prop. 1/8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

PARTITA  
FOGLIO 27  
MAPP. 810  
SUB 4

Compilata dall'ARCH

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LUSARDI CIAMCARLO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di PIACENZA

DATA

Firma:



allegato **C**

---

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

---



# COMUNE DI CADEO

## PROVINCIA DI PIACENZA

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

Legge Regionale n° 20 del 24/03/2000, art. 30 e s.m.

### PROGETTO AMBITI URBANI

CADEO - ROVELETO - FONTANA FREDDA

Adozione: Delibera C.C. n° 81 del 21/12/2009

Approvazione: Delibera C.C. n° 4 del 18/01/2011

(Integrazione): Delibera C.C. n° 17 del 28/01/2011

Il Sindaco

Epifani Dott. Paolo

L'Ass. Urbanistica

Cardis Dott. Angelo

Il Segretario

Regondi Dott.ssa Rosa

Progettisti

Dott. Ing. Giovanni Zilli



Tav. n° 4

Scala 1 : 2.000

PERIMETRO ZONE DISCIPLINATE DA P.U.A. IN CORSO D'ATTUAZIONE

COMPARTI DI ATTUAZIONE CON SPECIFICA NORMATIVA  
(n.T.-n.TR.-n.P.-n.TP.-P.C.-n.PDR.-n.Sn.-n.SS)

AMBITI DI INTERESSE STORICO

A1. n°

EDIFICI AMBIENTALI STORICO - TESTIMONIALI



ZONA STORICO-TESTIMONIALE

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



ZONE CONSOLIDATE A



ZONE IN CORSO DI ATTUAZIONE



ZONE CONSOLIDATE B



ZONE URBANE DA RIQUALIFICARE / PDR



ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CI

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA



ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE



ZONE PRODUTTIVE SPECIALIZZATE PER IL COMMERCIO



ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE



ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE ESTERNE AI CENTRI ABITATI



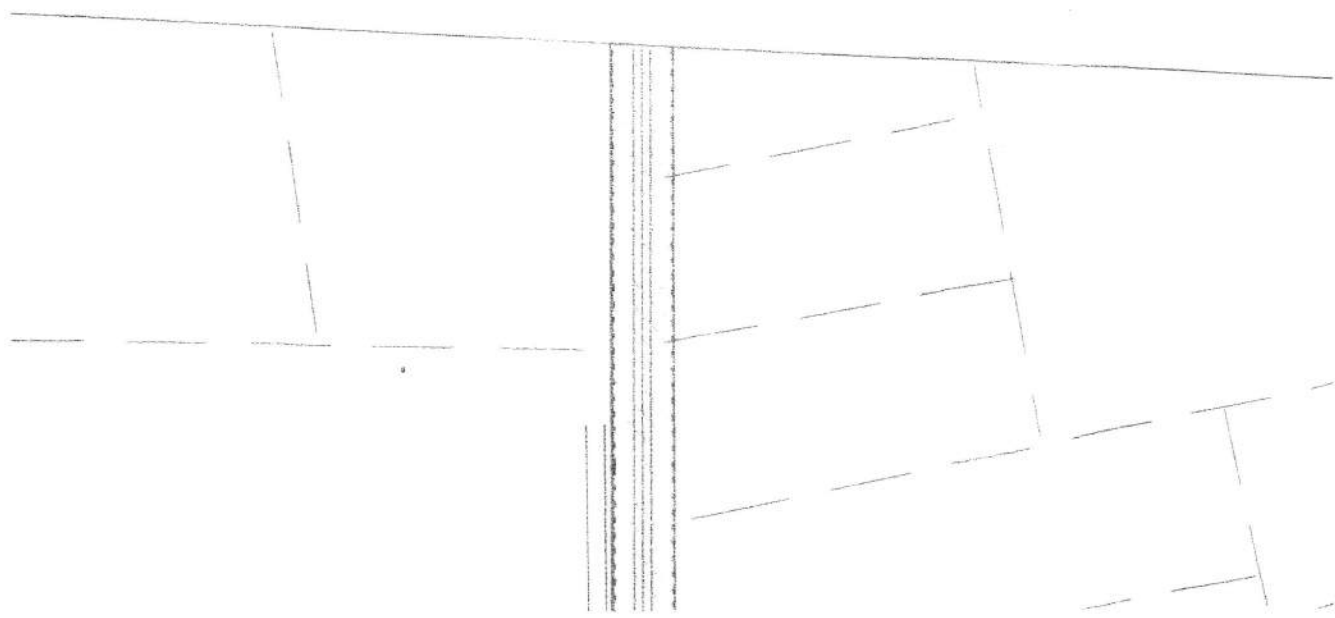
ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' TERZIARIE: ALBERGHI, HOTEL



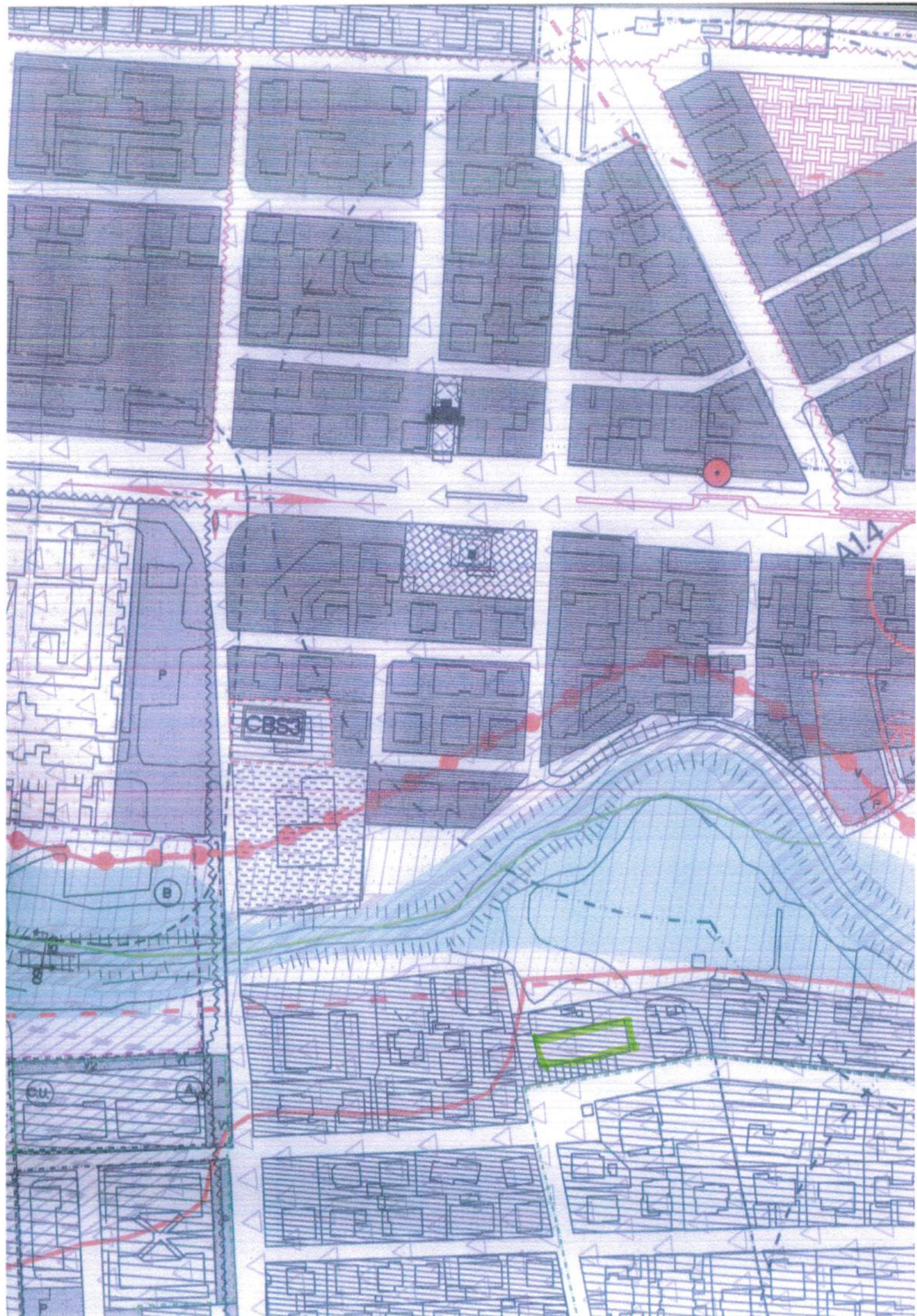
ZONA DISTRIBUZIONE CARBURANTI



ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D









## **TITOLO III - AMBITI**

### **CAPO VII - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 34 - NORME GENERALI**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali.

A solo titolo esemplificativo sono da intendersi comprese in questa categoria autorimesse pubbliche, lavanderie per comunità, uffici pubblici e privati, studi professionali, sedi di associazioni e partiti politici, negozi per il commercio al dettaglio ed esercizi commerciali in genere, esposizioni e mostre, magazzini e depositi, con esclusione di quelli di materiali pericolosi e nocivi, attività artigianali produttive e di servizio, con non più di cinque addetti, che non producano odori, rumori e scarichi molesti e comunque con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe, di cui al R.D. 27.7.1934 n° 1265 (salvo le deroghe di cui al presente articolo), banche, sedi di giornali, alberghi, ristoranti, bar, case di riposo, convivenze, laboratori di analisi e ricerche, scuole private, palestre e impianti sportivi privati, locali di spettacolo, divertimento e di ritrovo, stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli e distributori di carburante, impianti tecnologici e infrastrutture per i servizi di acqua, luce, gas, telefono, fognature, canalizzazioni, viabilità e simili.

-Deroghe - E' ammesso l'insediamento in zona residenziale delle industrie insalubri di seconda classe (con non più di cinque addetti), quali falegnamerie, friggitorie e lavanderie a secco, purché il soggetto attuatore dimostri all'atto dell'insediamento di non creare situazioni di criticità ambientale, disturbo ai cittadini residenti, creazione di campi elettromagnetici o situazioni di criticità derivanti da emissioni in atmosfera, produzione di rumori, produzione di rifiuti e scarichi idraulici. Qualora l'ARPA o l'AUSL accertino danni o disturbi il sindaco potrà imporre l'adozione di interventi cautelari che eliminino tali inconvenienti.

Nel caso in cui gli interventi e le cautele adottate non siano risolutivi il sindaco potrà ordinare la chiusura dell'attività o il suo spostamento in altra idonea zona.

La superficie utile dei locali, dove alla data di adozione del Rue è insediato un pubblico esercizio o ristorante, può essere aumentata di una quantità massima pari al 25% dell'attività in essere, se ne esistono le condizioni distributive, funzionali ed architettoniche, che saranno valutate dalla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio, anche superando la capacità edificatoria del lotto su cui è insediato l'immobile. L'ampliamento così ottenuto dovrà essere eseguito esclusivamente su area privata connessa all'attività di pubblico esercizio o ristorante.

Il pubblico esercizio o ristorante, contestualmente all'aumento di superficie, dovrà ricavare al proprio interno la zona fumatori o un adeguamento delle cucine e dei servizi per il pubblico e per il personale, conformi ai requisiti richiesti dalla normativa vigente. Essendo la possibilità di ampliamento della superficie utile legata esclusivamente all'adeguamento del pubblico esercizio o ristorante alla normativa vigente, l'ampliamento andrà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nel quale il proprietario dell'immobile si impegna al ripristino della

situazione originale nel momento in cui nello stesso venga a cessare l'attività di pubblico esercizio o ristorante.

c) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

Anche interi edifici possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Gli edifici e gli spazi liberi appartenenti alle zone residenziali ove, alla data di entrata in vigore del RUE., si esercitino attività non conformi alla destinazione di zona (e cioè adibiti ad attività diverse da quelle sopra elencate), allorquando per qualsiasi motivo l'attività incompatibile venga a cessare, dovranno adeguarsi alle prescrizioni di zona.

L'inserimento degli insediamenti e degli edifici nello spazio deve perseguire i seguenti criteri:

- Corretto orientamento al sole ed ai venti dei fabbricati
- Schermature solari fisse e mobili ed ombreggiature vegetali all'esterno dei fabbricati
- Serre, collettori solari, pareti bioclimatiche, tetti ventilati
- Riscaldamento per irraggiamento e massima utilizzazione di energia solare
- Favorire la ionizzazione dell'aria ed il campo elettrico naturale

Tutti gli ambienti dai quali possono provenire rumori molesti, dovranno essere condizionati acusticamente in modo da non recar disturbo alla residenza.

Tutte le nuove costruzioni su lotti inedificati o resi liberi da demolizioni dovranno essere dotate di parcheggi privati come previsto dall'art. 18 del presente regolamento.

Nelle nuove costruzioni sono consentiti scantinati e seminterrati di profondità superiore a ml. 1.00 dal p.c. subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione che dimostri la non interferenza con il locale livello massimo della falda freatica, ovvero che preveda l'adozione di idonei accorgimenti costruttivi.

Le zone residenziali comprendono le seguenti zone:

- zone residenziali consolidate A - B
- zone urbane da riqualificare / PDR
- zone residenziali in corso di attuazione
- zone residenziali urbanizzabili di espansione C1
- edifici ambientali storico testimoniali

## **Art. 35 – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE A E B**

Sono costituite dalle aree a prevalente destinazione residenziale, già dotate delle opere di urbanizzazione, in cui la possibilità edificatoria è in gran parte esaurita.

Nei casi di integrazione degli edifici esistenti mediante ampliamento o sopralzo o di nuova edificazione su lotti liberi, il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Zona residenziale consolidata A

If = 2,2 mc/mq

Q = 50%

H = 11 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 11 con VL = 0,5



### Zona consolidata B

If = 1,5 mc/mq

Q = 40%

H = 11 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 11 con VL = 0,5

Sp parcheggi primari 3 mq. per abitante

Sp verde primario 4 mq. per abitante

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE. e successivamente demoliti, è consentito derogare dai valori massimi degli indici If, Q ed H sopra stabiliti senza però superare la sagoma geometrica dell'edificio demolito, sia planimetrica che volumetrica. La ricostruzione dovrà essere conforme alle norme sulle distanze.

### **Art. 36 - ZONE URBANE DA RIQUALIFICARE/ PDR**

Sono costituite da aree già edificate ove per le condizioni di degrado o di abbandono si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di risanamento e di ristrutturazione o anche di nuova edificazione.

Il progetto di recupero dovrà riferirsi ad almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati rappresentati in base all'imponibile catastale, e rispettare le seguenti prescrizioni:

- la ristrutturazione edilizia, con ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente, potrà essere prevista per le unità edilizie ancora ben conservate e comunque suscettibili di recupero;
- la demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso e con diversa conformazione, ma senza aumento della volumetria preesistente potrà essere prevista per le rimanenti unità edilizie.

Negli ampliamenti e nuove costruzioni si osserveranno i seguenti indici:

H = 8,50 mt.

VL = 0,5

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per gli ambiti residenziali.

### **Art. 37 - ZONE RESIDENZIALI IN CORSO D'ATTUAZIONE**

Sono costituite dalle aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi regolati da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del presente P.O.C.

Esse sono delimitate nelle tavole del P.O.C. in scala 1:2000 con linea a tratto e punto.

In tali zone il P.O.C. si attua secondo le modalità e le prescrizioni del P.U.A. approvato.

Per le distanze dei fabbricati dalle strade prevarrà il criterio dell'allineamento preesistente.

Fanno inoltre parte dei presenti ambiti quelle parti del territorio per i quali sono scaduti i termini temporali della validità convenzionale, ma che presentano ancora lotti ineditati.

A tali lotti, inseriti nei comparti contrassegnati da appositi perimetri nella cartografia P.O.C., sono assegnate le volumetrie indicate nello schema convenzionale originario, anche se decaduto.



allegato **D**

---

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO  
E CERTIFICATO DI RESIDENZA

---



**COMUNE DI CADEO**  
**Provincia di PIACENZA**

CERTIFICATO PLURIMO CONTESTUALE

**CERTIFICATO DI RESIDENZA-STATO FAMIGLIA**

L.Ufficiale di anagrafe visti gli atti d'ufficio, certifica  
che:

..

nato a PIACENZA il 13-07-1960

n.997 p.1 s.A a.1960

abitante in VIA PIEMONTE,17 Fraz.ROVELETO

E' **RESIDENTE** in questo comune dal 07-08-1991 proveniente da  
TRAVO (PC)

(Composizione familiare allegata)

SEGUE .....



# COMUNE DI CADEO

## Provincia di PIACENZA

### SITUAZIONE DI FAMIGLIA

#### L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

**CERTIFICA CHE** risulta iscritta la seguente famiglia  
abitante in **VIA PIEMONTE, 17 Fraz. ROVELETO**

IS   
nato a PIACENZA il 13-07-1960  
n.997 p.1 s.A a.1960

nata a FIORENTUOLA D'ARDA il 15-07-1963  
n.177 p.1 s.A a.1963

nata a PIACENZA il 09-07-2000  
Iscr. CADEO (PC) n.12 p.1 s.A a.2000

Il presente certificato non può essere prodotto agli  
organismi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi

CADEO , li 23-02-2012

Diritti di Segreteria E. 0,26

Totale E. 0,26

L'Uffice di Anagrafe





COMUNE DI CADEO  
PROVINCIA DI PIACENZA  
*Via Emilia nr. 149      29010 - Cadeo (PC)*  
*tel. 0523/503311 fax. 0523/509997*  
*e-mail:anagrafe.cadeo@sintranet.it*

## SERVIZI DEMOGRAFICI

### ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

#### L'Ufficiale dello Stato Civile CERTIFICA CHE

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di CADEO per l'anno 2000 al numero 2 Parte I risulta che:

il giorno **DICIANNOVE** del mese di **FEBBRAIO** dell'anno **DUEMILA** contrassero matrimonio in **CADEO** CON RITO CIVILE

- [ ] nato a Piacenza ) il 13 luglio 1960 residente in Cadeo
- [ ] nata a Fiorenzuola d'Arda ( Pc) il 15 luglio 1963 residente in Cadeo

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art.162 C.C.,

Per estratto dall'originale a norma degli articoli 106 e seguenti del D.P.R. 3 novembre 2000, n. 396.  
Si rilascia esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, punto 5, della Legge 29 dicembre 1990, n. 405.

CADEO, 23/02/2012

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE  
UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO  
(*Anna Sebastiani*)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.( art.15 legge 183/2011)



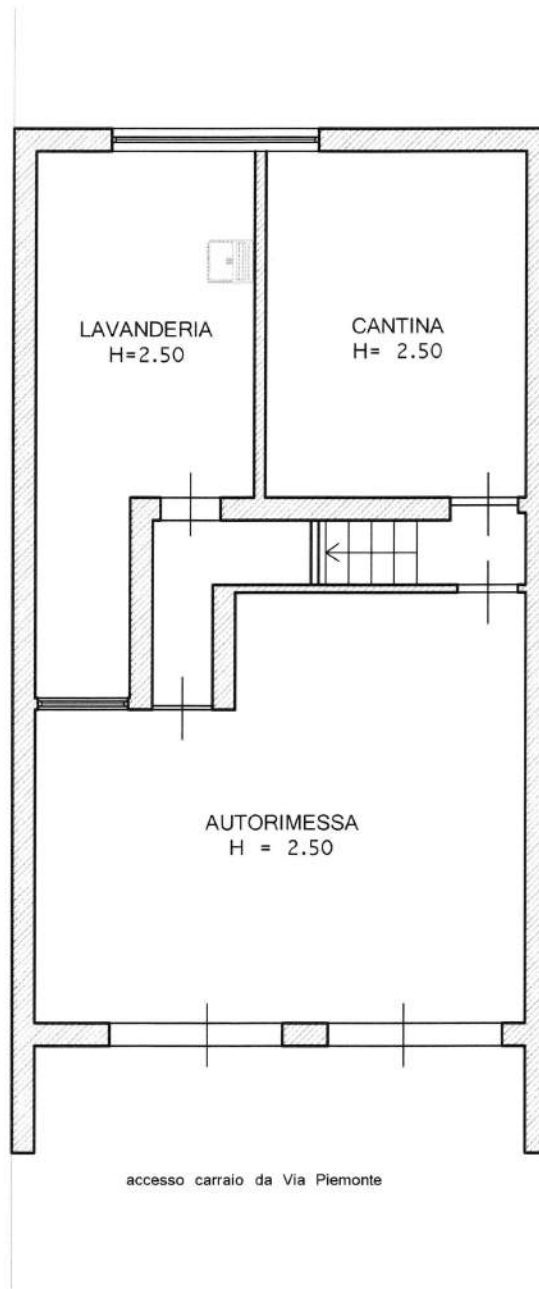
allegato **E**

---

ELABORATO GRAFICO DEL C.T.U.  
RAFFIGURANTE LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

---

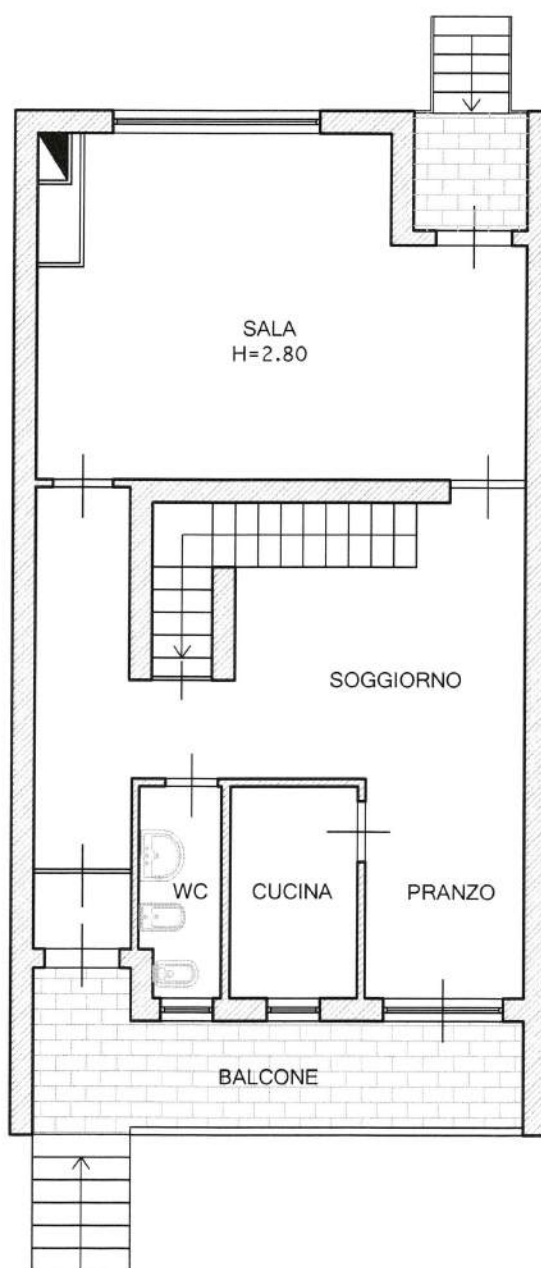
## PIANO SEMINTERRATO



scala 1:100

# PIANO TERRA

area scoperta di proprietà

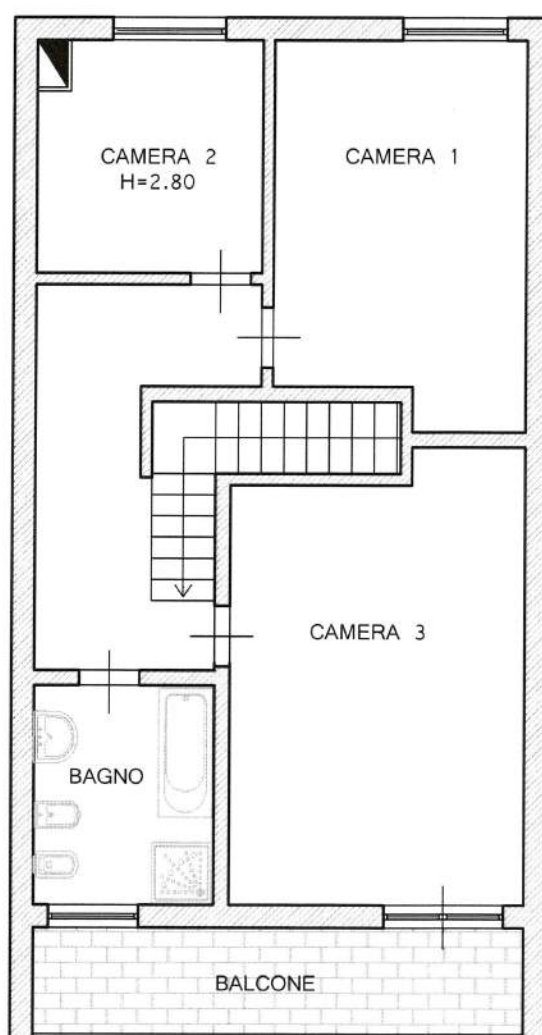


accesso pedonale da Via Piemonte



scala 1:100

## PIANO PRIMO



scala 1:100



allegato **F**

---

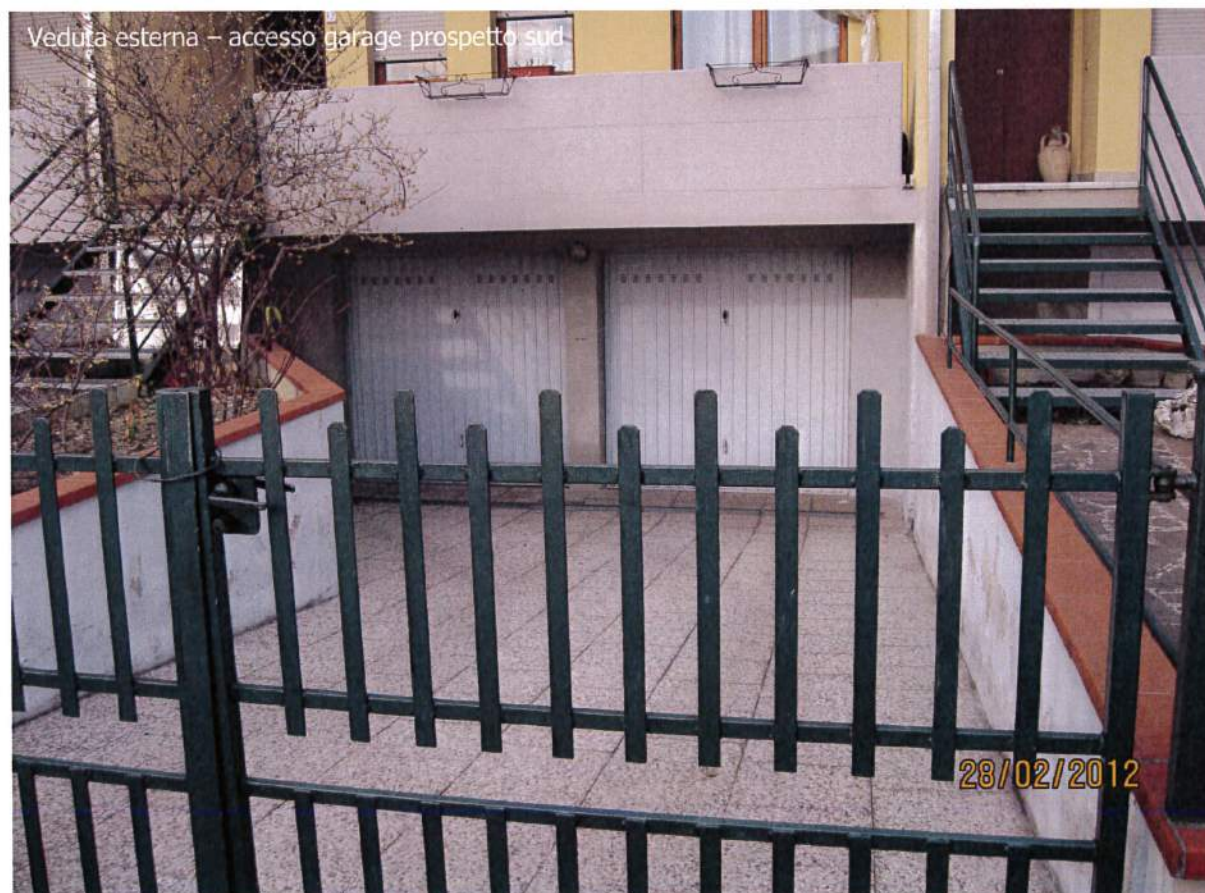
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

Veduta esterna – fabbricato a schiera- prospetto di ingresso sud



Veduta esterna – accesso garage prospetto sud





Veduta esterna – prospetto nord



Veduta esterna – prospetto nord





Veduta interni - soggiorno



Veduta interna - angolo pranzo davanti a cucina





Veduta interna – camino nel salotto non autorizzato



Veduta interna - salotto





Veduta interna – letto matrimoniale



Veduta interna – bagno piano primo





Veduta interna – studio (nell'angolo canna fumaria non autorizzata)



Veduta interna - lavanderia





Veduta interna – cantina



Veduta interna - garage





allegato **G**

---

VERBALE DI SOPRALLUOGO

---

TRIBUNALE DI PIACENZA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2011  
PROMOSSA DA BANCA DI PIACENZA SCFA  
CONTRO [ ] D.

L'ANNO DUEMILADODICI, ADDI VENTOTEO  
DEL MESE DI FEBBRAIO, ALLE ORE 1500,  
IN QUELLO A CADPO (PC), VIA PIEMONTE 17  
SONO PRESENTI:

- SIG. [ ] D., NATO A PC -

IL 13.07.1960, ESECUTATO, - SIG. B. [ ] NATA A  
- ARCH. ANNALISA TINELLI, CON STUDIO IN PC, FIORENZUOLA (R)  
VIA ROMAGNOLI 57, ISCRITA ALL'ORDINE 15.07.1963,  
DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PC  
AL N° 377, C.T.U. DEL TRIBUNALE DI PC;  
- ARCH. SABRINA BRIANTI, COADIUTORE  
DEL C.T.U.,

IL C.T.U., COADIUTATO DAL PROPRIO COLLABORATORE,  
PROCEDE ALLA VERIFICA DELLA CONFORMITA'  
CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE  
IN VIA PIEMONTE 17, VERIFICANDO LE  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA,  
NONCHE' REDIGENDO DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA.

IL SIG. [ ] DICHIARA DI ABITARE

Roberto Tinelli  
Sabrina Brianti

②

PRESSO TALE UNITA' IMMOBILIARE,  
INSIEME ALLA MOGLIE, SIGRA A. [REDACTED]

[REDACTED] E ALLA FIGLIA, MINORE, DI  
NOME A. [REDACTED].

IL SIG. A. [REDACTED] A' NON  
POSSEDERE LE CERTIFICAZIONI DELL'IM-  
PIANTO ELETTRICO ED IDRAULICO,  
RISERVANDO SI A' CONTROLLARE ED  
EVENTUALMENTE PRODURRE AL  
SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'UNITA' IMMOBILIARE E' LIBERA  
DA LOCAZIONI.

L'UNITA' IMMOBILIARE NON E'  
GRAVATA DA SPESE CONDOMINIALI.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

ROBERTO A. CADU, 28.02.2012

B  
[REDACTED]  
[REDACTED]

allegato **H**

---

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

---





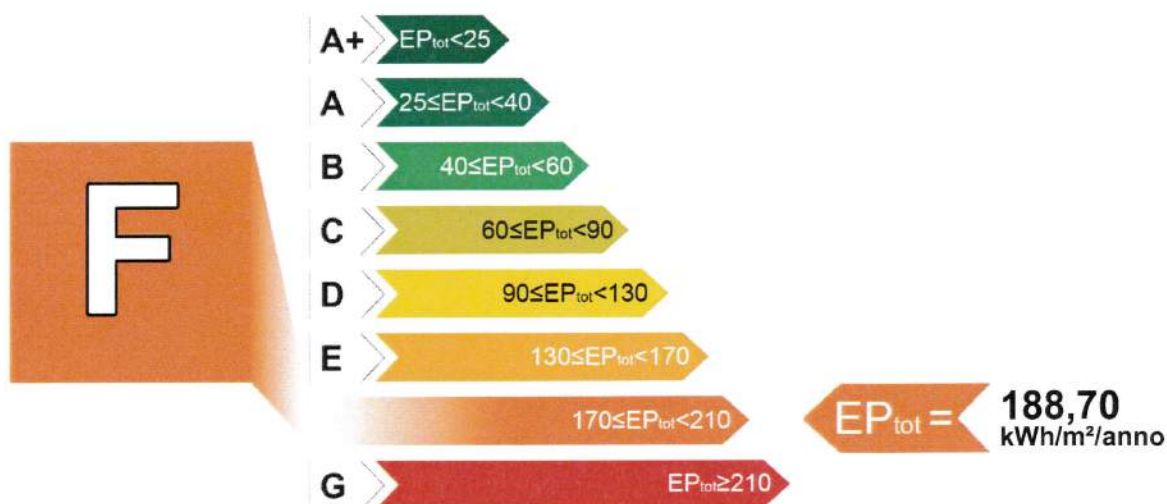
### DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: B332 CADEO (PC)
- » Indirizzo: VIA PIEMONTE N.17
- » Piano-Interno: T-1-S1
- » Foglio-Particella-Sub: (27-910-3)
- » Proprietario: .....
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

### DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2620,00
- » Volume lordo riscaldato: 520,00 m<sup>3</sup>
- » Superficie utile riscaldata: 136,00 m<sup>2</sup>
- » Superficie disperdente: 210,00 m<sup>2</sup>
- » Rapporto S/V: 0,40

## CLASSE ENERGETICA



### INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m²/anno)	LIMITE (kWh/m²/anno)
TOTALE (EP <sub>inv</sub> + EP <sub>est</sub> + EP <sub>acs</sub> + EP <sub>ill</sub> )	EP <sub>tot</sub> 188,70	EP <sub>tot-lim</sub> 100,00
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP <sub>inv</sub> + EP <sub>acs</sub> 188,70	EP <sub>inv-lim</sub> 92,50 EP <sub>acs-lim</sub> 7,50
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP <sub>est</sub> 0,00	EP <sub>est-lim</sub> 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP <sub>ill</sub> 0,00	EP <sub>ill-lim</sub> 0,00

### EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m²/anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Coibentazione copertura	15	37,30	7,60

### SOGGETTO CERTIFICATORE

04044 ARCH. BRIANTI SABRINA

Timbro e Firma<sup>(1)</sup>

### TECNICI PREPOSTI

04044 ARCH. SABRINA BRIANTI

Timbro e Firma<sup>(2)</sup>

- (1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
  - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
  - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
- (2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
  - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008







### GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



### DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di DOCET (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.b))
- » **Origine Dati:** Rilievo in sito
- » **Software di calcolo utilizzato:** Docet PRO vers.2010.001(07/06/2011) N.23

### FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 16683,60 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 1132,40 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 8,30 kWh/ m²/anno Classe I - Prestazioni Ottime
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 2319,80 kWh/anno

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio a schiera
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Telaio CA + tamponamento
  - **Chiusure verticale opache:** Muratura con intercapedine isolata / 0,76 W/m²K - Media 0,76 W/m²K
  - **Chiusure di copertura opache:** Solaio in laterocemento / 1,01 W/m²K - Media 1,01 W/m²K
  - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 1,00 W/m²K - Media 1,00 W/m²K
  - **Chiusure trasparenti:** Legno+ vetrocamera / 2,70 W/m²K - Media 2,70 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):** Cronotermostato settimanale ambiente
- » **Sistema edificio/impianti (Invernale):** Caldaia tipo B \*\* o inferiore - Gas metano - 28,00 kW  
Rendimento: 0,86 D: Impianto autonomo monotubo R: Termostato ambiente E: Termoconvettori
- » **Impianto Acs:** Produzione combinata (riscaldamento+ACS) - Gas metano - 28,00 kW
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Dotazione minima di base

### SOGGETTO CERTIFICATORE

04044 ARCH. BRIANTI SABRINA

Timbro e Firma

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:  
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008  
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato  
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

RILASCIATO IL 15/03/2012  
VALIDO FINO AL 15/03/2022

Pagina 2 di 2

04044-032133-2012

ATTESTATO  
NUMERO



allegato



---

N. 2 CD-ROM CONTENENTI I FILES  
DELLA RELAZIONE PERITALE E DELLE FOTOGRAFIE

---