

Annalisa Tinelli
architetto

Via Romagnosi 57 • 29121 Piacenza
Tel.: 0523/320196 • Fax: 0523/316084
E-mail: annagruh@gmail.com • PEC: 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

(arch. Annalisa Tinelli)



Giudice Esecutore: Dott. Giovanni Picciau

P R E M E S S A

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. I N C A R I C O

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

Preliminariamente l'esperto ha verificato la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. Civ., depositata dal legale del creditore precedente 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

- 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;

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:

- 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.

- 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 redditii

derivante da tipo mappale del 26/01/1996 n. 581.1/1996 in atti dal 26/014/1996 – atto in deroga.

* ~ *

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore eseguito **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 esegutato 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 C [...] 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: ½.

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: ½.

- A [...] e [...] per ½ 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.

Punto 2

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:

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

Punto 3

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. [redacted]..., dalla coniuge Sig. ra [redacted]...a e dalla loro figlia minore [redacted]..., 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**.

Punto 4

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 esecutati

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 esecutato 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.

Punto 6

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 edili:

- **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 acceso al piano terreno esiste una porta di acceso 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.

Punto 7

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).

Punto 8

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.

Punto 9

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 (per quanto 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:

a) Abitazione ai piani terra e primo con **area esclusiva e autorimessa pertinenziale**

Abitazione	Mq 181,00 x € 1.100,00/mq =	€ 199.100,00
Autorimessa	a corpo =	€ 15.000,00
Totale valore venale del bene		€ 214.100,00
a dedurre:		
– 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		
<hr/>		
Restano		€ 170.344,00
<hr/>		
Valore arrotondato =		€ 173.300,00

(diconsi euro centosettantatremilatrecento/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'esecutata.

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 **All. E** alla presente, che raffigura lo stato di fatto dell'immobile pignorato.

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

Punto 14

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, addi 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

N=-38900



Comune: CADEO
Foglio: 27

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Feb-2012 11:54
Prot. n. PC0018235/2012

Visura storica per immobile

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

Data: 15/02/2012 - Ora: 11:53:28
 Visura n.: PC0018231 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di CADEO (Codice: B332)

Provincia di PIACENZA

Foglio: 27 Particella: 910 Sub.: 3

INTESTATO

1 BALLERINI Francesco nato a PIACENZA il 13/07/1960

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	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500
Indirizzo			VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;								Indirizzo				VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;					
Notifica	-										Notifica	-								

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	Rendita	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500
Indirizzo			VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;								Indirizzo			VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;						
Notifica	-										Notifica	-								

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	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	L. 1.725	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani	L. 1.725
Indirizzo			VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;								Indirizzo			VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;						

Visura storica per immobile

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

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.28

Visura n.: PC0018231 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	27	910	3	Cens.	Zona				
Indirizzo	, VIA PIEMONTE piano: T-1-S1;					Partita	1010	Mod.58	-	
Notifica	-					Partita	1010	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 27/06/1997

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA
nato a PIACENZA il 11/07/1960
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4467 . 1/1997 in atti dal 11/06/1997 responente... 236 Rogante: GIUSEPPE ROCCA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 27/06/1997

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/06/1997

DATI DERIVANTI DA
nata a CADEO il 11/09/1939
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4048 . 1/1997 in atti dal 27/06/1997 responente... 235 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA DIVISIONE A STRALCIO

Situazione degli intestati dal 12/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
2	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
3	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
4	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(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 in atti dal 28/03/2001 (protocollo n. 43131) Registro: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 389 n. 75 del 13/03/1996 SUCC . DI GALEAZZI GIOVANNI

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
2	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
3	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
4	..	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/8 fino al 12/11/1995

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia del
Territorio

Visura storica per immobile

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

Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.28

Fine

Visura n.: PC0018231 Pag: 3

5 .. nata a CADEO il 10/04/1944
DATI DELL'ANTICO Impianto meccanografico del 30/06/1987

.. (1) Proprieta` per 1/8 fino al 12/11/1995

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA

Richiedente: ANNALISA TINELLI

Visura storica per immobile

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

Segue

Data: 15/02/2012 - Ora: 11:53:59

Visura n.: PC0018233 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CADEO (Codice: B332)
Provincia di PIACENZA,A

Catasto Fabbricati
Foglio: 27 Particella: 910 Sub.: 4

INTESTATO

1 BALLERINI Francesco nato a PIACENZA il 13/07/1960

Situazione dell'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	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	27	910	4	Cens.	Zona	C/6	3	37 m ²	Euro 114,65 L. 222.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 n. 4467 1/1/1997 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

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	910	4	Cens.	Zona	C/6	3	37 m ²	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)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	910	4	Cens.	Zona	C/6	3	37 m ²	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

Segue
Data: 15/02/2012 - Ora: 11.53.59

Visura n.: PC0018233 Pag: 2

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CENZA il 13/07/1960	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
2	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4467 .1/1997 in atti dal 11/07/1997 registrato n. 2236 Rogante: GIUSEPPE ROCCA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRAVENDITA	[REDACTED]	
Situazione degli intestati dal 27/06/1997			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CADEO il 19/09/1939	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/06/1997
2	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1997 Voltura n. 4048 .1/1997 in atti dal 26/07/1997 registrato n. 2235 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA DIVISIONE A STRALCIO	[REDACTED]	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	il 19/09/1939	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
2	EO il 31/12/1946	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
3	il 01/04/1953	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
4	ADEO il 10/04/1944	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 27/06/1997
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1995 n. 2170 .1/1996	[REDACTED]	protocollo n. 43131) Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 389 n. 75 del 13/03/1996 SUCC. DI GALEAZZI GIOVANNI
Situazione degli intestati dal 12/11/1995			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	il 19/09/1939	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
2	il 31/12/1946	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
3	il 01/04/1953	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
4	UOLA D'ARDA il 02/02/1912	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/8 fino al 12/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	9/09/1939	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
2	il 31/12/1946	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
3	il 04/1953	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 12/11/1995
4	UOLA D'ARDA il 02/02/1912	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/8 fino al 12/11/1995

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



Agenzia del
Territorio

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

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	..	CADEO il 10/04/1944
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA

Richiedente: TINELLI ANNALISA

2F*	(1) Proprieta` per 1/8 fino al 12/11/1995
-----	---

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: 1

Segue

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

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(m ²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario
1	27	910	-		ENTE URBANO	02 10				
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(m ²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario
1	27	910	-		VIGNETO	U	02 10		L. 4.830	L. 3.570
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
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
			/02/1912

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: 2

Segue

5	[REDACTED]	FIORENZUOLA D'ARDA il 02/02/1912	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	a CADEO il 11/04/1944	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/01/1981 Voltura n. 223081 in atti dal 07/02/1986 Registratore: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 167 n: 282 del 02/02/1981	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/06/1979		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	A D'ARDA il 02/02/1912	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/1979 Voltura n. 252579 in atti dal 07/02/1986 Repertorio n.: 655557 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registratore: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 163 n: 1065 del 04/07/1979		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA		Situazione degli intestati dal 29/04/1979		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA		Situazione degli intestati dal 07/02/1986		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	ha are ca	21 20	L. 48.760
1	27	308	-	VIGNETO	U			Parita	726	L. 36.040
										Impianto meccanografico del 31/12/1970

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

Situazione degli intestati dal 29/04/1979		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	G.	ADEO il 01/04/1953	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1979 Voltura n. 203479 in atti dal 07/02/1986 Repertorio n.: 6546 del 18/05/1979

Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA

Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 163 n: 646 del 18/05/1979

Visura storica per immobile

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

Data: 15/02/2012 - Ora: 11:54:37

Fine

Visura n.: PC0018236 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 16/07/1976

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
N.			(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/04/1979
1	[REDACTED] a CADEO il 31/12/1946		(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/04/1979
2	[REDACTED] ANI nata a CADEO il 01/04/1953		(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/04/1979
DATI D...	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		
	Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 159 n: 898 del 19/07/1976		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
N.			Comproprietario per 1/2 fino al 16/07/1976
1	[REDACTED]		Comproprietario per 1/2 fino al 16/07/1976
2	[REDACTED]		PROPRIETARIA PER 1/2 E USUF DI 1/2 fino al 16/07/1976
3	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA	A il 15/09/1910		
	Impianto meccanografico del 31/12/1970		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA Richiedente: ANNALISA TINELLI

JLA
F. rig. rend. 407MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

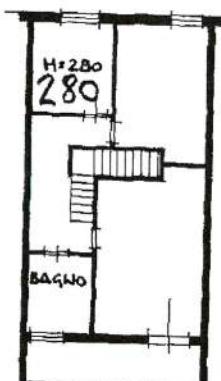
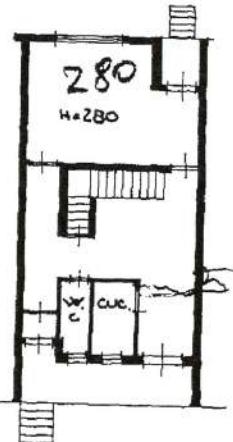
32 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

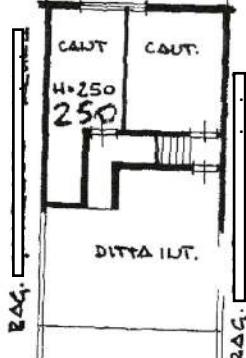
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEDO (R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 632)

Ditta [redacted] NATO A FIORENZUOLA IL 2/2/1917 anno 4/8 cognome 1/8 c.
4/1914 prep. 1/8 ... ANNA CADEDO IL 3/...Via PIEMONTE - ROVELETTO
TA A CADEDO IL 15/03/59 prop. 1/8, GALLEZZI MARIA GRAZIA
DI BURRA NATA A CADEDO IL 1/4/53 prop. 1/8.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edariale di PIACENZA

PIANO
PRIMOPIANO
TERRAP.A.G. ...
ESC.

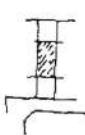
CORTILE

PIANO
INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.3.86
PROT. N° 022PARTITA
FOGLIO 27
HAPP. 910
SUB 3Compilata dal C' ARCH.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LUSARDI GIANCARLO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PIACENZA

DATA

Firma:

MODULARIO
F. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

33 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1982, N. 642)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEO

in data A PIACENZA n. 22/18-12 propri. 4/6 e famiglia 1/6

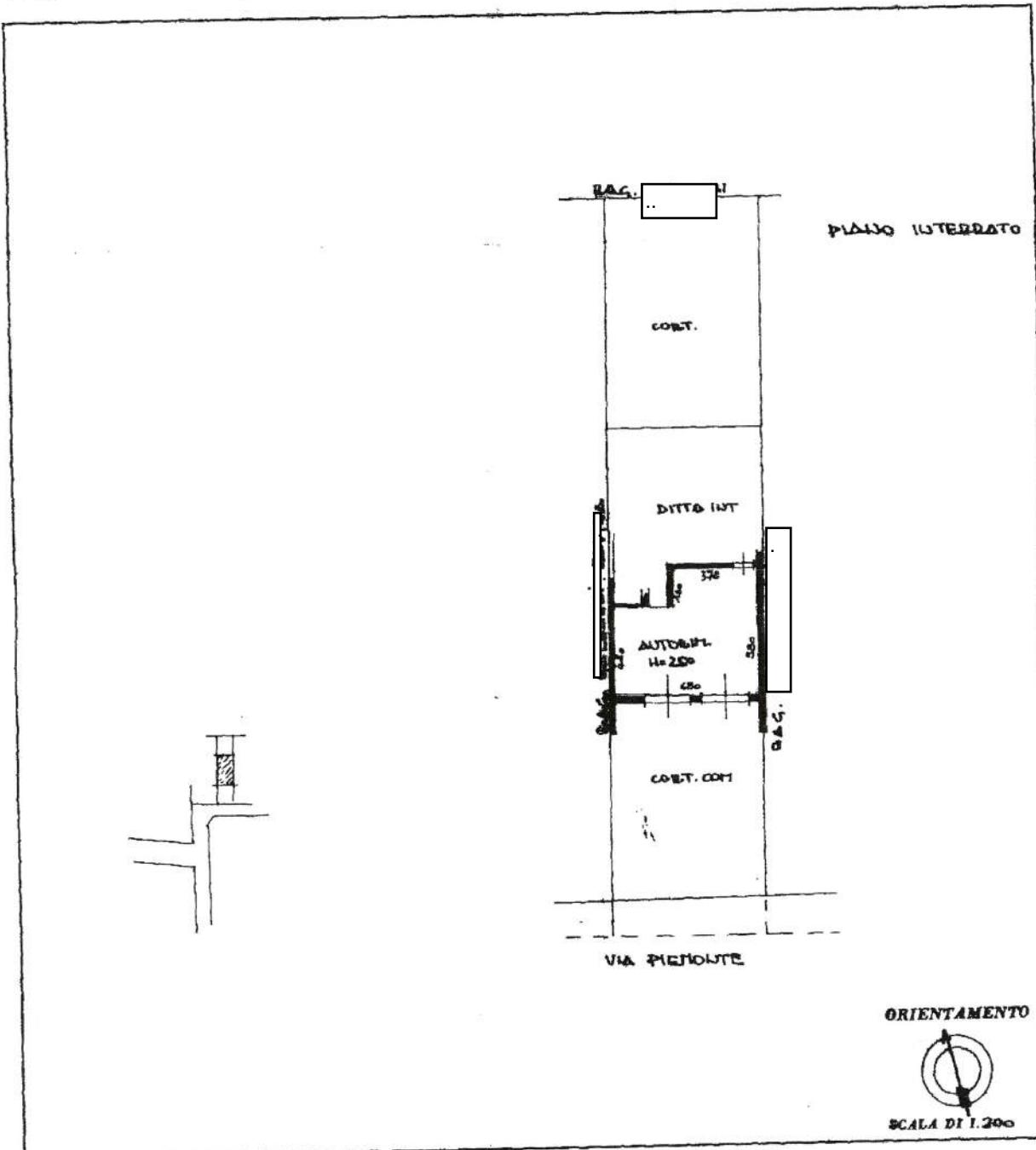
Diritti: 400/4/4, prop. 4/6; ... Nata Acciai: ...

Via PIEMONTE - PIACENZA

DATA A CADDEO IL 15/03/86 prop. 4/6, CALLEGARI MARIA GRAZIA

NATA A CADDEO IL 14/03/83 prop. 4/6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-3-86
PROT. N° 012PARTITO
POGLIO 27
MAPP. 810
SUB 4Compilata dall'ARCH.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LUSARDI GIANCARLO

Inscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PIACENZADATA _____
Firma:

Città di PIEMONTE piano: SI

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:

Sentito il parere della Commissione
Comunale di Edilizia, si approva

IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE

Romani



Copia

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. [redacted]

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

in Roveletto di Cadeo, Quartiere Lusardi
sui 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 sigs. [redacted]

a CONCESSIONE EDILIZIA richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri
tribuiti agli altri Organi, per l'esecuzione del lavoro sopraspecificato,
otto l'osservanza delle disposizioni contenute nella Circolare del Mi-
nistro 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;

-) 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;
-) Sul cantiere, in posizione ben visibile, dovrà essere esposta una tabelle 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;
-) 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;
- 5) 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;
- 6) Le opere dovranno essere eseguite in conformità del progetto approvato. Nessuna variante può essere apportata al progetto approvato senza la preventiva concessione comunale;
- 7) 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;
- 8) 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;
- o) 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 propicianti 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 pozetto di decantazione; nel caso non esistesse la fogna comunale (zone non lottizzate o non in lottizzazione) dalla fossa biologica dovranno passare in fosse "sempre verdi" dalle quali potranno scaricare anche in canali campestri, previo passaggio in un ultimo pozetto 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 pozetto sgrassatore e quindi immerse 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]

garage ammessi

2815,086 / 20 = 140,754 mq

mq. 140,754

garage previsti

5,60 x 3,80 x 6 = 127,67 mq

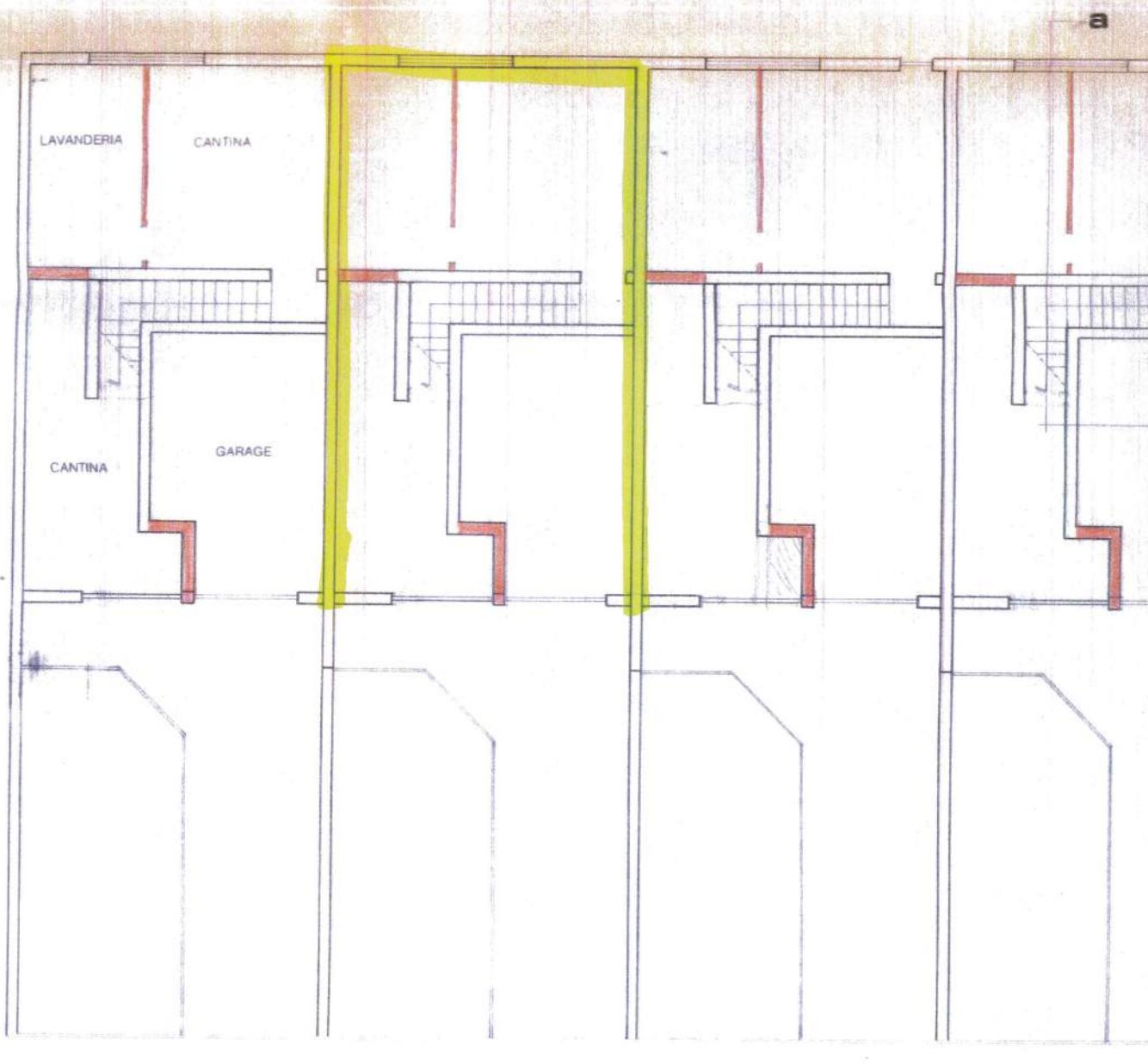
mq. 127,67

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

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

piano seminterrato

scala 1:100



130 220 25 225 50

130 25 90 25 255 125

25

650

25

650

25

650

25

650

$$\begin{aligned}
 4,75 \times 1,75 \times 0,9 &= 2885,100 \text{ mc} \\
 1,75 \times 1,75 \times 2,8 \times 6 &= 51,450 \text{ mc} \\
 1,30 \times 0,85 \times 2,8 \times 6 &= 18,564 \text{ mc} \\
 \hline
 2815,086 \text{ mc}
 \end{aligned}$$

garage ammessi

mq. 140,754

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

garage previsti

mq. 127,67

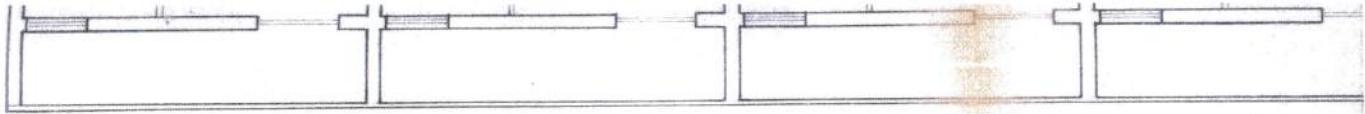
$$5,60 \times 3,80 \times 6 = 127,67 \text{ mq}$$

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

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

piano seminterrato scala 1:100





145 10 90 10

245 10 395

piano rialzato

1:100

4075

25 650 25 650 25 650 25 650

25

650

25

650

25

650

450 25 175

130 25 90 25 255 125

SOGGIORNO

SOGGIORNO

250

h 150

120
h 245

$$\frac{6,6 \cdot 9}{26,225} = 0,25$$

$$\frac{14,185}{64,795} = 0,218!$$

WC CUCINA

WC CUCINA

CUCINA

$$\frac{1125}{2,45} = 459$$

$$\frac{4,80}{22,25} =$$

h 150 150 150 1245 150

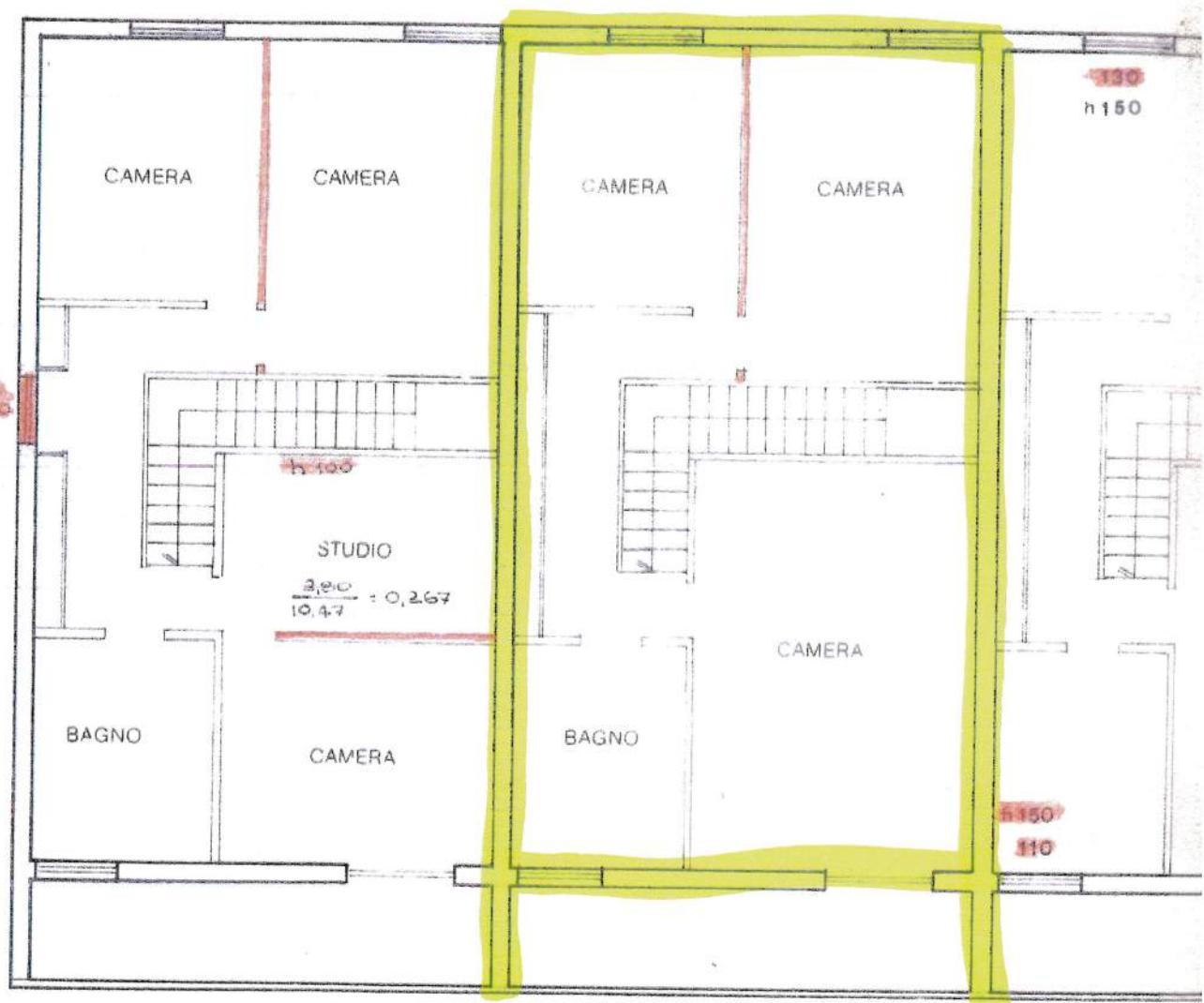
110

245

primo piano

1:100

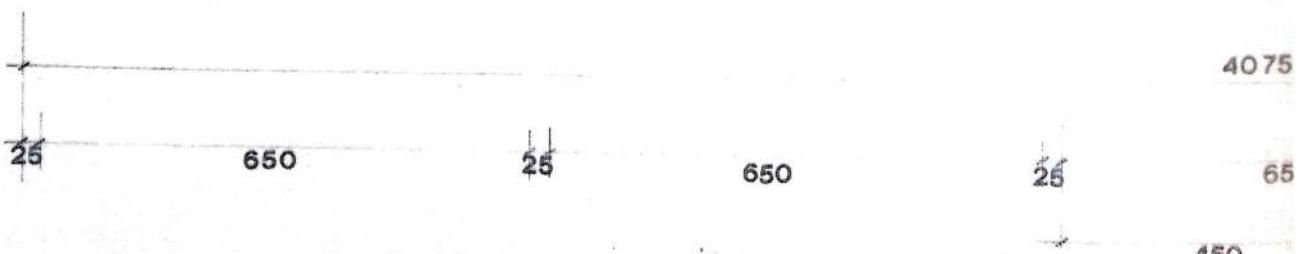
310



145 10
90 10
245 10

piano rialzato

1:100



ONCESSIONE EDILIZIA
n° 52 del 5-5-77

COMUNE DI CADEO	
001845	- 2 MAG 78
Cat.....	Cl.....
Fasc.....	

AL SIG. SINDACO

DEL COMUNE DI CADEO PC)

GGETTO: DATA DI INIZIO DEI LAVORI-NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL-
L'IMPRESA COSTRUTTRICE.

In adempimento a quanto prescritto nella Con-
cessione 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:
... con sede in ROVELETO - TORRUCCELLA n° 19 Telef: 517379

CADEO, Li, 28/4/78

I..COMMITTENT..

IL SOTTOSCRITTO, CHIUSA ALBINO inscritto nel-
l'Albo degli INGEGNERI della Provincia di PARM
al n° 619, residente a ROVELETO via UMBRIA n° 8
Telefono: 517614 con la presente, dichiara di aver accettata la Dire-
zione dei lavori di cui sopra, a tutti gli effetti.

IN FEDE

IL SOTTOSCRITTO, nella sua qualità di titolare-rappresentante dell'impresa
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

...



COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

IL SINDACO

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

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 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'Uff. 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 più
vedimento in applicazione della Legge 28.I.1977, N°10.

Cadeo, li 9.7.1979

IL SINDACO





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 suddi-
visione della concessione edilizia n° 52 e relativa variante n° 119
del 9.7.1979, come richiesto, fermi restando le condizioni e prescri-
zioni contenute nelle concessioni originarie.

Cadeo, 30.8.1979

IL SINDACO



Rovolto, l^a 17.02.1997

La sottoscritta [redacted] mato a
Fioranzada di Ande il 15.07.1963 e residente
a Rovolto di Cadro in via LOMBARDIA n° 18,
in qualità di futuro acquirente dell'immobile
posto in Rovolto di Cadro, via Piemonte n° 17,
con la presente comunica di effettuare nei
prossimi giorni le seguenti MANUTENZIONE ORDINARIA:
- rifacimento piano rampa scivolo di accesso
all'autorimessa.

Questa comunicazione per conoscenza ufficio
Tecnico.

N°

26

In fede





AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

di CADEO

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

Pratica edilizia-Concessione n. 52 5/5/77

(52 B - 119 B)

COMUNE DI CADEO	
002319	19 LUG. 80
Cat.	Cl.
Fasc.	

Il sottoscritto titolare della concessione edilizia nr. 52 per la costruzione:

A SCHIERA (SECONDA VILLA DA OVEST)

in questo Comune in Via PIAZZALE

Sez. Fgl. 27 Mapp. n. 308-748-749

D I C H I A R A

che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata in data 15/7/1980
 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti;

C H I E D E

il premesso di abitabilità per la suddetta costruzione ('')

Allega:

- 1) Ricevuta n. in data 24 - luglio 80 per versamento concessione governativa di L. 10.250 *comune*
- 2) Bolletta n. del comprovante il pagamento di L. 10.000
 per diritto fisso visita dell'Ufficiale Sanitario.

1) Dichiarazione dei seguenti Enti di nulla-osta:

..... in data n.
 in data n.

- 4) Collaudo statico (per eventuali lavori in c.a.) in data a firma del Sig.
 iscritto all'Albo
 della Provincia di al nr.

- 5) Marca da L. 1.500 per rilascio permesso di abitabilità.

Con osservanza.

IL RICHIEDENTE



(1) e lo svincolo delle garanzie prestate in seguito all'atto in data (cioè solo nel caso che sia stato stipulato atto unilaterale o convenzione).

COMUNE di C A D E O

Marca
da
bollo

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 52B - 119B/1977

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.
 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 ~~governativa~~ ^{comunale} 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.
 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

Cordes

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 / 78

Costruzione: Casa a schiera

Ditta: []

Il sottoscritto Agostino Picen Lyp tecnico comunale,
Vista la concessione edilizia n. 52 A / P.E. in data 5-5-80;

(eventuali modifiche)

Visti tutti gli atti di progetto nonchè 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 Picen Lyp

Sez. Fg. 27 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									10 e oltre abit. stanze	
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre 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.
- Laboratori nr.
- Stalle nr.
- nr.

- Magazzini nr.
- Autorimesse nr.
- Cantine nr.
- nr.

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

Visto: IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE
Picen Lyp

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

COMUNE di

Coolos

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 e scuola

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:

I muri sono convenientemente prosciugati?	
La costruzione presenta difetti di aria e di luce?	
Avviene lo smaltimento delle acque immonde?	
4. Come avviene lo smaltimento delle materie escrementarie ed altri rifiuti?	
5. Lo smaltimento di cui ai 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 acquai, 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

COMUNE DI CADEO
PROVINCIA DI PIACENZA

Prot. n. 1202 Anno 94
CONCESSIONE EDILIZIA N. 94
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 per-
venuta 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 obblazione la som-
ma di f. 459.000----- corrispondente ----- alla somma
determinata in via definitiva in f. 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 co-
struzione di cui all'art. 6 della Legge n.10 del 28/1/1977 è
stato determinato in f. 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 ..
[] 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 18 SET 1990

IL SINDACO



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

Cadeo li,

IL MESO NOTIFICATORE

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

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

RICHIEDENTE LA SANATORIA

.. NATO A FIORENZUOLA IL 08/02/1912
(cognome e nome) (luogo e data di nascita)

UBICAZIONE DELLE OPERE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO <i>Rovegno via Piemonte</i>	C.A.P. <u>29010</u>	COMUNE <i>Cadeo</i>	PROVINCIA (sigla) <i>Pc</i>
--	------------------------	------------------------	-----------------------------------

PARTITA CATASTALE N.....				
- Catasto terreni: foglio di mappa	<u>127</u>	numero/i di mappa <u>910</u>	<u> </u>	<u> </u>
- Nuovo catasto edilizio: foglio di mappa	<u>27</u>	numero/i di mappa <u>910</u>	<u> </u>	<u> </u>

DESCRIZIONE DELLE OPERE PER LE QUALI È STATA RICHIESTA LA SANATORIA



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1938, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADEO

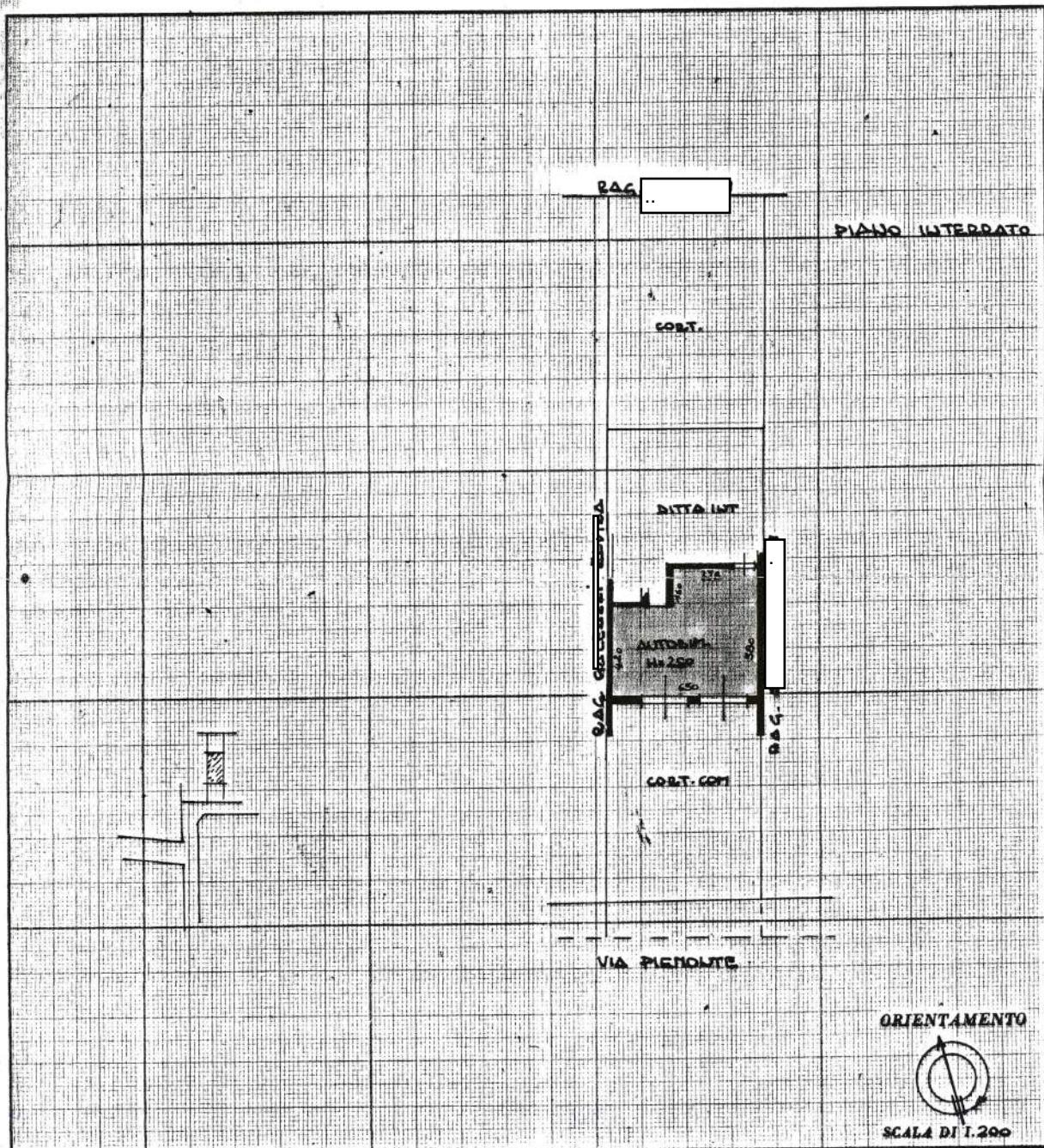
In uso a FICOBOLLA n. 2/2/18/12 propr. 1/6, lunghezza 48,00 m.
Ditta ... 400/4/14 propr. 1/6, lunghezza 48,00 m.

Via PIEMONTE - ROVELETO

A NATA A CADEO IL 15/09/39 propr. 1/6, GALEAZZI MARIA CO. 2/2/6

A NATA A CADEO IL 10/05/39 propr. 1/6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACELZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PARTITO
TOGLIO 27
MAPP. 810
SUB 4

Compilato dall'ARCH.

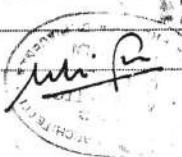
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LUSARDI GIANCARLO

Inscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PIACELZA

DATA 17 MARZO 1960

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

Epfiani 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.R-n.TR-n.P-n.TP-PFCn-n.PDR-n.SB-n.SS)**

AMBIENTI DI INTERESSE STORICO

A1. n°

EDIFICI AMBIENTALI STORICO - TESTIMONIALI

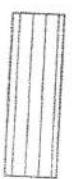


ZONA STORICO-TESTIMONIALE

AMBIENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



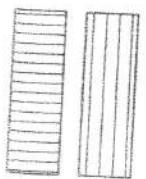
ZONE CONSOLIDATE A



ZONE IN CORSO DI ATTUAZIONE



ZONE CONSOLIDATE B



ZONE URBANE DA RIQUALIFICARE / PDR



ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1

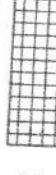
AMBIENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA



ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE



ZONE PRODUTTIVE SPECIALIZZATE PER IL COMMERCIO



ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE



ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE ESTERNE AI CENTRI ABITATI



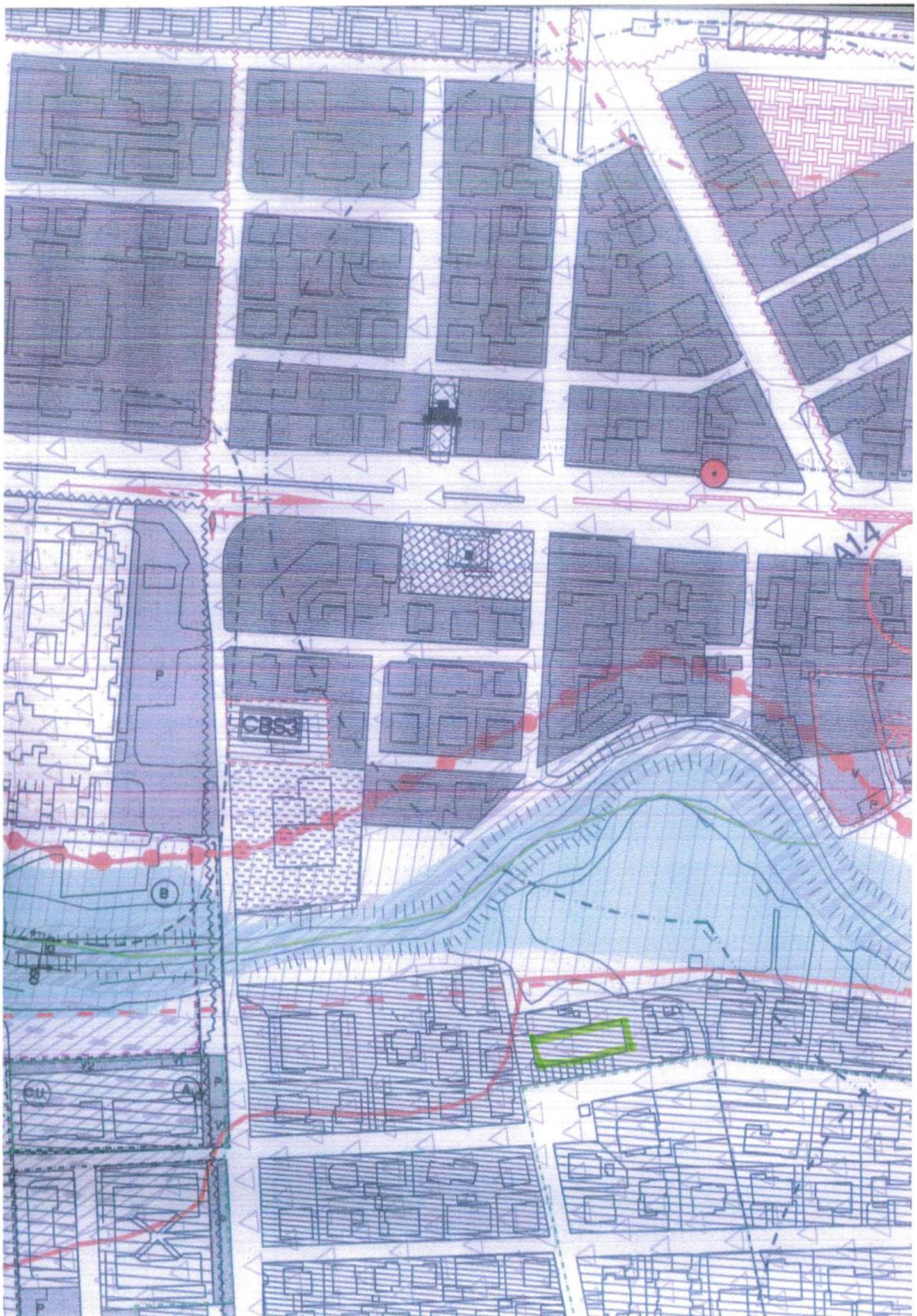
ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' TERZIARIE: ALBERghi, HOTEL



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 limitate 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 inedificati.

A tali lotti, inseriti nei compatti 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:

[Redacted box]
..

nato a PIACENZA il 13-07-1960
n.997 p.l 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 [REDACTED]
nato a PIACENZA il 13-07-1960
n.997 p.1 s.A a.1960

[REDACTED]
nata a FIORENZUOLA D'ARDA il 15-07-1963
n.177 p.1 s.A a.1963

[REDACTED]
nato 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
organidella P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi

CADEO , li 23-02-2012

Diritti di Segreteria E. 0,26

Totale E. 0,26





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**

- [redacted] nato a Piacenza) il 13 luglio 1960 residente in Cadeo
- [redacted] 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
DELEGATO
(Avv. Ivana Sebastiani)
COMUNE DI CADEO

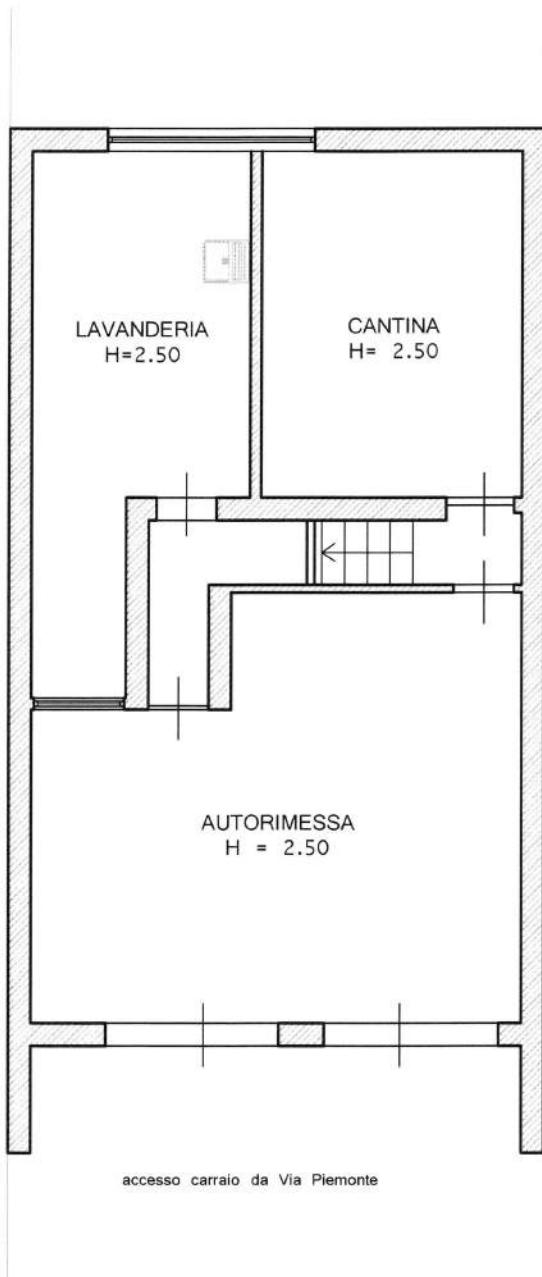
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (art.15 legge 183/2011)

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

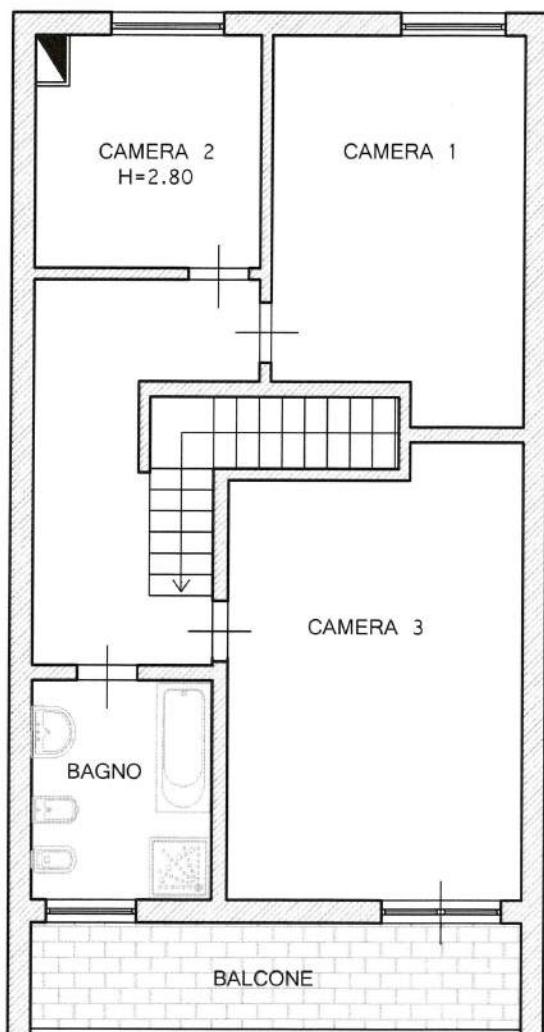


accesso pedonale da Via Piemonte



scala 1:100

PIANO PRIMO



scala 1:100

allegato

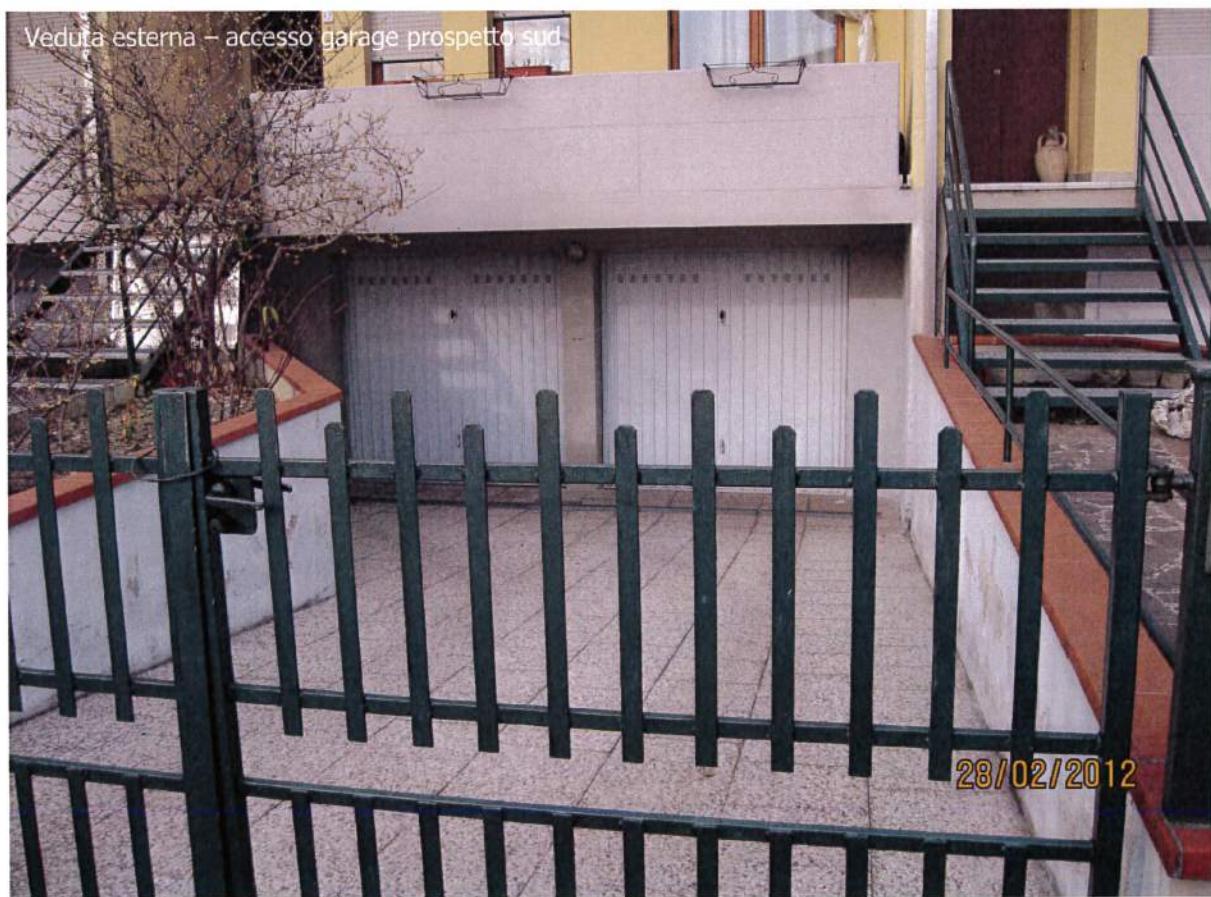
F

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

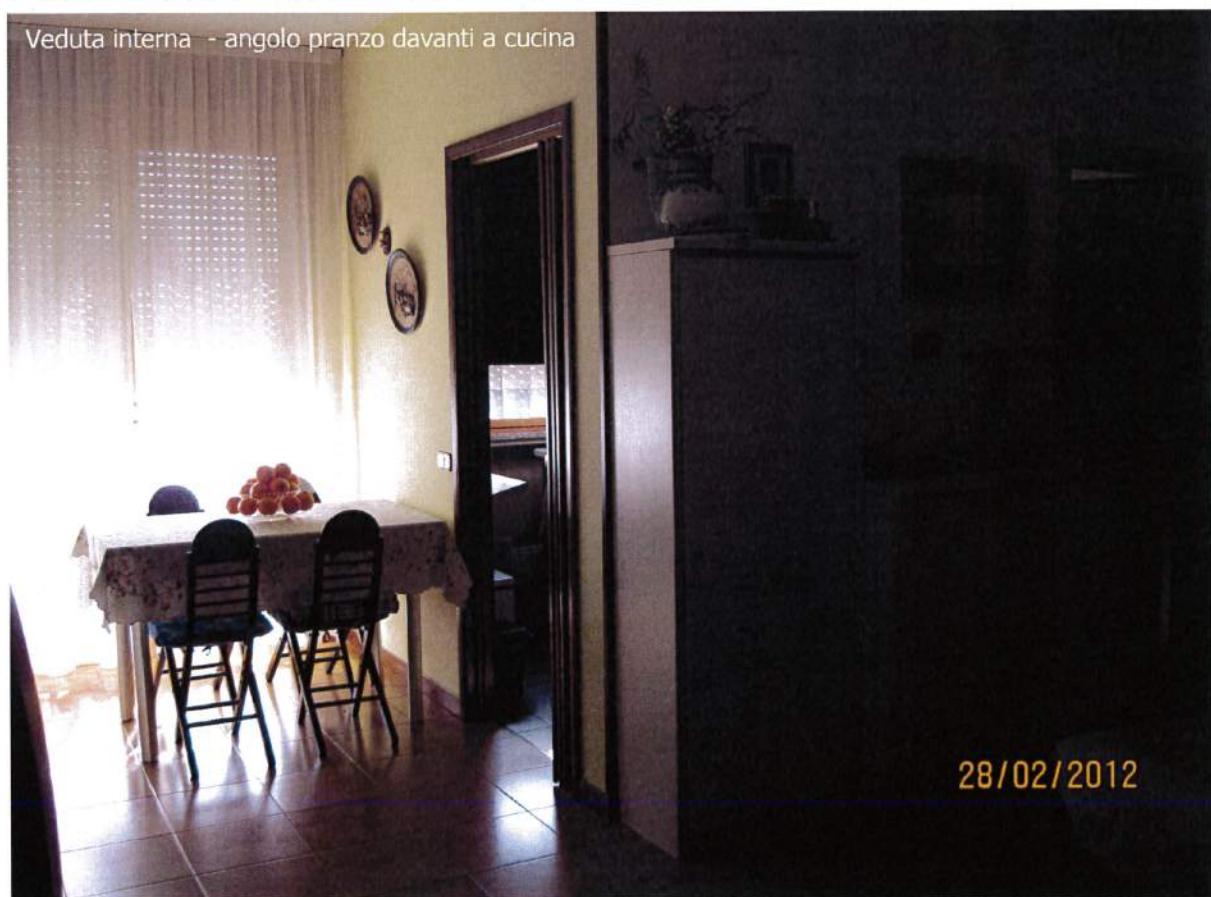


Veduta interni - soggiorno



28/02/2012

Veduta interna - angolo pranzo davanti a cucina



28/02/2012

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



G
allegato

VERBALE DI SOPRALLUOGO

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

L'ANNO DUE MILA DODICI, ADDI VENT'OTTO
DEL MESE DI FEBBRAIO, ALLE ORE 1500,
IN ROVERETO DI CADDO (FC), VIA PIEMONTE 17
SONO PRESENTI:

- SIG. [REDACTED] BO, NATO A FC -

IL 13.07.1960, ESECUTATO, - SIG. B. [REDACTED] NATA A

- ARCH. ANNALISA TINELLI, CON STUDIO IN FC,
VIA ROMAGNOSI 57, ISCRITA ALL'ORDINE
degli ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI FC

AL N° 377, C.T.U. DEL TRIBUNALE DI FC;
- ARCH. SABRINA BRIANTI, COADIUVATORE
DEL C.T.U.

Il C.T.U., COADIUVATO DAL PROPRIO COLLABORATORE,
PROCEDÈ ALLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ
CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE
IN VIA PIEMONTE 17, VERIFICANDO LE
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA,
NONché REAGENDO DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA.

Il SIG. [REDACTED] dichiara d'abitare

*Mario Bellini
Borgo in Val di Susa*

*Mario Bellini
Borgo in Val di Susa*

Sabrina Brianti

(2)

PRESSO TALE UNITÀ IMMOBILIARE,

INSIEME ALLA MOGLIE, SIG.RA A [REDACTED]

[REDACTED] È ALLA FIGLIA, MINORE, D.

NOME B [REDACTED]

IL SIG. A [REDACTED] DI NOM

POSSEDERE IL CERTIFICAZIONE DELL'IM-

PIANO FUTTICO ED IDRAULICO,

RISERVANDO DI CONTROLLARE ED

EVENTUALMENTE PRODURRE AL

SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È LIBERA

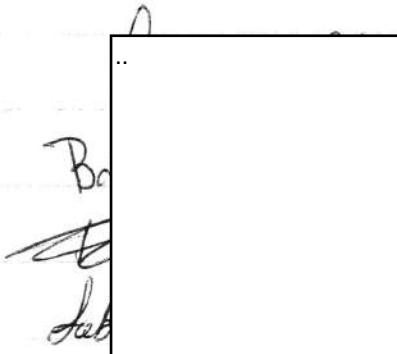
DA LOCAZIONI!

L'UNITÀ IMMOBILIARE NON È

GRAVATA DA SPESSE CONDOMINIALI.

L'HO CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

POVERELLO & ADFO, 28.02.2012



allegato

H

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



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

Pagina 1 di 2

04044-032133-2012

ATTESTATO
NUMERO

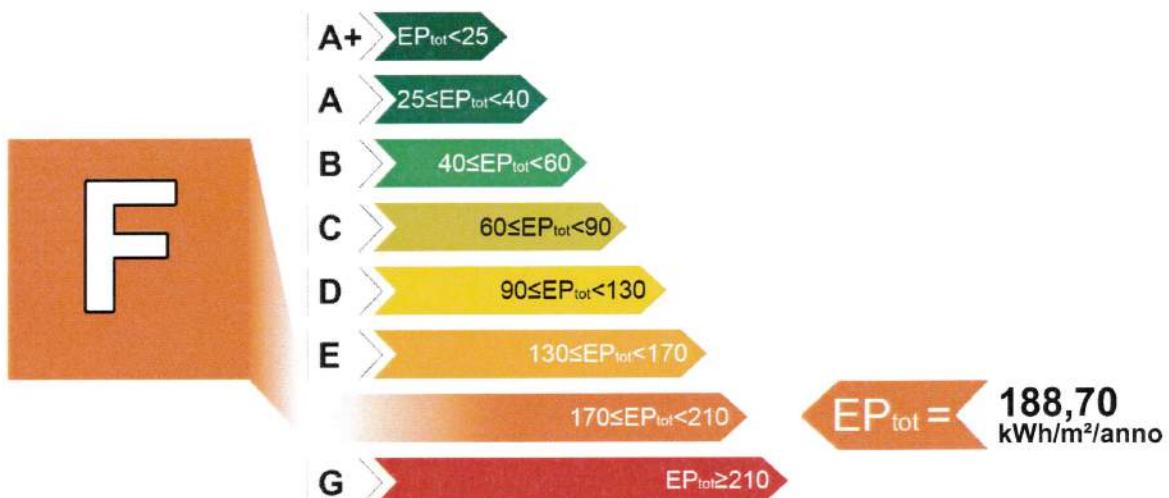
DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: B332 CADEO (PC)
- » Indirizzo: VIA PIEMONTE N.17
- » Piano-Interno: T-1-S1
- » Foglio-Particella-Sub: (27-910-3)
- » Proprietario: [redacted]
- » 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 m³
- » Superficie utile riscaldata: 136,00 m²
- » Superficie disperdente: 210,00 m²
- » Rapporto S/V: 0,40

CLASSE ENERGETICA



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)	LIMITE (kWh/m ² /anno)
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{ill})	EP _{tot}	188,70
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{inv} + EP _{acs}	188,70
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est}	0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{ill}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO ₂ RISPARMIATE (Kg/anno)
Coibentazione copertura	15	37,30	7,60

SOGGETTO CERTIFICATORE

04044 ARCH. BRIANTI SABRINA

Timbro e Firma(1)

TECNICI PREPOSTI

04044 ARCH. SABRINA BRIANTI

Timbro e Firma(2)

(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





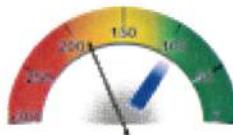
RILASCIATO IL 15/03/2012
VALIDO FINO AL 15/03/2022

Pagina 2 di 2

04044-032133-2012

ATTESTATO
NUMERO

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 situ
- » **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 EDIFICO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio a schiera
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Telai 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

Sabrina Brianti

(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



allegato

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