

**Studio tecnico geom. Franco Gazzola**

Via Sant'Eufemia n. 21 29121 Piacenza

Tel-fax 0523 320843 indirizzo E-mail : fra\_gazz@libero.it

Piacenza

30/08/2012

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

GIUDICE ESECUTORE : Dott. Antonino Fazio

**RELAZIONE TECNICA DELL' ESPERTO**

Esecuzione immobiliare 11/2012

**promossa da**

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A.**

**Contro**

...

**L'esperto :**

**Geom. Franco Gazzola**

## Esecuzione immobiliare n° 11/2012

promossa da

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PA**

Contro

..

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Fazio**

### **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare n° 11/2012 promossa da **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PA** contro **I. [ ] D.**, l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Antonino Fazio, nominava lo scrivente Geom. Gazzola Franco quale esperto, che, presentatosi all'udienza in data 31/05/2012, prestava il giuramento di rito; dopodichè l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico seguente:

### **1 - 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 li 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 ce), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza tinaie 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. ce), 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 ed 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 di uso;*
  9. *la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario 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 ilei l'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'esterni 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 04/06/2012 effettuava le visure presso il Servizio Catastale dell' **Agenzia del Territorio di Piacenza** per la verifica della posizione catastale.
- In data 12/06/2012 **inviava lettera Raccomandata** a.r. al debitore esecutato fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato in data 09/07/2012 alle ore 12,00. Dopo essere stato avvisato dal servizio Poste Impresa in data 14/06/2012, la raccomandata tornava al mittente per compiuta giacenza in data 20/07/2012.
- In data 06/07/2012 **effettuava le visure** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio ( 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.
- In data 09/07/2012 richiedeva **all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cadeo** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dei debitori esecutati.
- In stessa data presso il **Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Cadeo**, eseguiva la verifica della regolarità edilizie dell'unità immobiliare pignorata, accertava la classificazione in base al vigente P.R.G. e richiedeva copia del Certificato di Agibilità della stessa.
- In data 14/07/2012 alle ore 12,00, previo appuntamento telefonico, eseguiva il sopralluogo dell'immobile pignorato, alla presenza del debitore esecutato sig. LAZRAQ MOHAMED, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione.
- Esaminava inoltre le caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile stesso al fine di verificarne la conformità alle normative vigenti. In tale occasione redigeva altresì al

documentazione fotografica e compilava il verbale di sopralluogo ( **allegato H** ).

- In data 16/07/2012 eseguiva verifiche e raccoglieva documentazione presso l'amministratore condominiale Sig. Davide Cifalinò con studio in Fiorenzuola D'Arda, Via Risorgimento n. 4 al fine di accertare la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali della gestione in corso e di quella precedente.
- Eseguiva indagini sulla commerciabilità del bene al fine di determinare il valore di mercato attuale.

Dopodichè il sottoscritto Geom. Gazzola Franco, con studio in Via S.Eufemia n.21, Piacenza, iscritto all'ordine dei Geometri di Piacenza al n° 1344, nella qualità di esperto si pregia di relazionare quanto segue.

### **3 – RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO**

#### **Verifica Preliminare della documentazione presentata:**

Preliminarmente l'Esperto ha verificato la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod.Civ depositata dal legale del creditore procedente è **completa ed idonea**.

Sono presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria.

Pertanto si procede 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**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina in circondario:

- quanto all'abitazione a partire da nord e proseguendo in senso antiorario, a filo muro esterno, con area scoperta comune su tre lati, ragioni Guarnieri (o succeduti), vano scala comune, ragioni Di Paolo (o succeduti).
- quanto all'autorimessa a partire da nord e proseguendo in senso antiorario, a filo muro esterno, con area scoperta comune su tre lati, ragioni Ruperti (o succeduti)

## **1.2 Dati catastali**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 04/06/2012 risultava censito coi seguenti dati catastali :

### **Catasto Fabbricati del Comune di CADEO**

#### **Intestazione e titolo :**

- [ ] nato in Marocco il 03/12/1969 c.f. LZR MMD 69T03 Z330V proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Dati identificativi e di classamento :**

- Foglio **27** particella **650** Sub. **10** Via Giacomo Matteotti n.16 piano 3-S1 Categoria A/2 Classe 3, vani 5 R.C. Euro 217,14 ( quanto all'appartamento )
- Foglio **27** particella **650** Sub. **24** Via Giacomo Matteotti n.16 piano S1 Categoria C/6 Classe 5 Cons. 24 mq R.C. Euro 101,64 ( quanto all'autorimessa )

( **Allegati A- B -C** )

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato è **conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza, **risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi.**

## **1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.**

Lo scrivente tecnico 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.**

Il pignoramento riguarda **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare sottoposta a esecuzione.

## **1.5 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà del ventennio.**

La piena proprietà dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento pervenne al debitore esecutato per acquisto fattone da [ ] p con atto del Notaio Annunziata Grazia in data 31 ottobre 2006 rep.10592/2872; trascritto il 4 novembre 2006 ai nn.17350/11328.

A [ ] per ½ in morte di [ ] deceduta il 25 febbraio 2000; denuncia di successione registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.216 vol.408/1; trascritta il 26 novembre 2001 ai nn.13999/10502. Eredità devoluta in forza di testamento olografo per Notaio Ugolotti Paola registrato a Piacenza il 7 giugno 2000 al n.248. Quota caduta in successione: ½.

A [ ] e [ ] in comunione beni in forza di acquisto da [ ] e Salvi Maria Luisa con atto del Notaio Ugolotti Paola in data 11 gennaio 1996 rep.35063; trascritto il 25 gennaio 1996 ai nn.1069/869.

a [ ] e [ ] in forza di acquisto da [ ] con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 20 ottobre 1983 rep.83427; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 3 novembre 1983 al n.1477; trascritto il 24 ottobre 1983 ai nn.8896/7188.

## Punto 2

*la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione:*

### **Risposta dell'esperto:**

#### **2.1 Descrizione dell'immobile pignorato .**

E' oggetto di stima un appartamento con autorimessa posto al piano terzo (quarto ed ultimo fuori terra) di una palazzina residenziale sita in Comune di Cadeo, Fraz. Roveleto, Via Giacomo Matteotti n. 16.

Il fabbricato, risalente come epoca costruttiva al 1972, insiste su un area recintata di forma quadrangolare, avente una superficie complessiva di 1660 mq circa adibita a cortile e giardino; l'edificio è disposto su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato e risulta composto complessivamente da dodici abitazioni con relative autorimesse. L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato è individuata al foglio 27 mapp. 650 e risulta recintata con muretto e inferriata metallica.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di laterizi, solai in laterocemento, tetto con solaio inclinato e copertura in tegole; esternamente risulta intonacato al civile e tinteggiato con rivestimento plastico murale tipo "graffiato".

L'accesso al fabbricato avviene, attraverso cancelletto pedonale esterno, dalla porta di ingresso del vano scale; le scale condominiali sono pavimentate in marmo botticino; le pareti del vano scala sono rivestite con smalto fino ad un'altezza di 1,40 circa. L'edificio è dotato di impianto ascensore condominiale ed impianto addolcitore dell'acqua potabile.

Complessivamente il grado di finitura dell'edificio è **normale** e lo stato di conservazione **buono**.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano terzo, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 balconi, oltre ad autorimessa al piano seminterrato.

Si precisa che l'appartamento non è dotato di vano cantina.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'**abitazione** sono:

- Tramezzature : in laterizi forati.
- Intonaci : al civile in malta cementizia e tinteggiati.
- Pavimenti : in ceramica monocottura dim. 25 x 25 in cucina e camere da letto, in marmo botticino nell'ingresso ed in soggiorno, in ceramica smaltata in cucina; in gres sui balconi.
- Rivestimenti : in ceramica smaltata in bagno fino a mt. 2,00 ed in cucina fino a mt 1,60.
- Serramenti esterni : In legno Douglas da 45mm con vetro semplice; tapparelle avvolgibili in PVC.
- Porta d'ingresso : In legno tipo non blindato.

- Porte interne : in legno impiallacciato tinta noce in parte con specchiature e sopraluce;
- Impianto elettrico : del tipo sotto-traccia a norme L.46/90 con placche in alluminio
- Impianto idrosanitario : bagno composto da lavabo a colonna, vasca,water e bidet in ceramica bianca;
- Impianto di riscaldamento : del tipo autonomo con caldaia pensile a produzione di acqua calda sanitaria alimentata a gas metano di rete e radiatori in piastre di ghisa.

Il grado di finitura complessivo dell'abitazione è **discreto** e lo stato di conservazione **sufficiente**.

L'autorimessa oggetto di pignoramento, posto al piano seminterrato, avente accesso dal cortile comune pavimentato in cemento, è costituita da un unico vano avente dimensioni di mt. 2,70 x 8,30; le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'**autorimessa** sono :

- Tramezzature : in laterizi forati.
- Intonaci : al civile in malta cementizia.
- Pavimenti : in battuto di cemento.
- Portone d'ingresso : In lamiera metallica zincata apribile del tipo basculante
- Impianto elettrico : sottotraccia a norma legge 46/90

Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto con riferimento alla planimetria catastale, è stato calcolata la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli di confine con altre proprietà o parti comuni. La superficie dei balconi è ridotta a ½ e quella delle cantine a 1/3 .

Pertanto la superficie risulta essere quella derivante dai conteggi sottoesposti :

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

destinazione	dim.1	dim.2	coeff.	Totale
Abitazione	8,70	9,00	1,00	78,30 mq
	2,80	3,20	1,00	8,96 mq
Balconi	6,80	1,20	0,50	4,08 mq
Balconi	4,00	1,20	0,50	2,40 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>93,74 mq</b>

**Abitazione posta al piano primo: 94 mq.**

#### Punto 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 ce), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza tinaie 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'unita' immobiliare sottoposta a esecuzione al momento del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato sig. [..], dalla Sig.ra A[.] e dal proprio figlio [..] come risulta dal Certificato di contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cadeo e che si allega alla presente perizia ( **Allegato F** )

**Punto 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. ce), 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 ed 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**

L'unita' immobiliare sottoposta a esecuzione fa parte del Condominio "K3" di Viale Matteotti n.16 e pertanto sulla stessa gravano gli oneri relativi alle spese condominiali nella misura di 64,73/1000 ( sessantaquattro virgola settantatre millesimi ) per l'appartamento e 14,70/1000 (quattordici virgola settanta millesimi) per l'autorimessa cosi come risulta dal regolamento di condominio e tabella millesimale.

A seguito dell' esame della documentazione riguardante il bilancio consuntivo della gestione 2011 e del preventivo della gestione 2012, trasmessi allo scrivente dall'amministratore in data 16/07/2012 ( allegato G ) , è emerso che riguardo all'unità immobiliare pignorata devono essere ancora versate la somma di Euro 3.905,58 relative alla gestione conclusa dell'anno 2011 e le spese preventive per la

gestione anno 2012 stimate in Euro 864,58 di cui alla data di chiusura della presente perizia risultano scadute le prime tre rate per un importo complessivo di **4.424,12 Euro** .

Tali spese resteranno a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. del Codice Civile.

#### **4.2 Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato**

---

L'esecutato Sig. [ ] è cittadino del Marocco e all'atto d'acquisto del bene in oggetto ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo il regime generalmente applicato ai rapporti patrimoniali tra coniugi dal diritto dello stato Marocchino.

#### **Punto 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 verranno cancellate dalle procedura e costi per la loro cancellazione**

---

- Ipoteca di € 240.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 120.000,00, iscritta il 4 novembre 2006 ai nn.17351/3448, a favore di Banca Popolare di Vicenza, giusta atto del Notaio Annunziata Grazia in data 31 ottobre 2006 rep.10593/2873.
- Ipoteca giudiziale di € 5.000,00 in forza di decreto ingiuntivo di € 2.105,85 emesso dal Tribunale di Piacenza in data 10 luglio 2008 rep.1221/2008, iscritta il 7 agosto 2008 ai nn.14080/2335 a favore di Condominio K3.
- Pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 28 dicembre 2011 rep.3690/2011; trascritto il 13 marzo 2012 ai nn.2887/2102 a favore di Banca Popolare di Vicenza.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 421,00** a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli esclusi gli onorari.

#### **Punto 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**

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente in data 14/07/2012 presso il Servizio Edilizia del Comune di Cadeo è emerso che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte, è stato costruito in forza di Licenza edilizia n° 579 del 17/05/1972 originariamente intestata alla Sig.ra Betti Bice.

Per successivo acquisto dell'area da parte del Sig. [redacted], in data 14/08/1974 veniva presentata nuova pratica di voltura e rinnovo della licenza edilizia con protocollo Pratica edilizia n° 860 e n° 862, allegando nuovi elaborati grafici di variante.

Da un attento esame della documentazione depositata negli archivi del Comune di Cadeo **non risulta mai essere stata rilasciata una nuova Licenza Edilizia relativa a tale richiesta e tantomeno il successivo Certificato di Abitabilità.**

Si precisa che i dati delle Licenze Edilizie indicati nell'atto di acquisto Dott.ssa Grazia Annunziata in data 31/10/2006 rep 10.592/2.872 **non riguardano il fabbricato in oggetto** ma bensì un altro edificio posto nella stessa via.

In riferimento all'unità sottoposta a pignoramento non risultano essere state eseguite, successivamente alla sua edificazione, altri interventi edilizi che abbiano comportato la presentazione di specifica autorizzazione edilizia o richiesta di sanatoria edilizia.

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

L'area su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte risulta classificata dal P.O.C. vigente del Comune di Cadeo in Ambiti a prevalente destinazione residenziale in **“Zona Consolidata A “( allegato E )**

## **6.3 Certificato di destinazione urbanistica**

Non è stato richiesto e allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, come stabilito dall'art. 30 comma 2 del DPR 380/01 , la superficie del terreno pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al Nuovo catasto Edilizio Urbano è inferiore a 5000 mq.

### **Punto 7**

*l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile:*

**Risposta dell'esperto:**

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

L'allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica nell'ambito di trasferimento forzoso e non volontario della proprietà ricadenti in procedura giudiziarie **non è obbligatorio** come è stato più volte affermato dalla Giurisprudenza recente e pertanto **non viene prodotto.**

### **Punto 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 di uso;*

### **8.1 Verifica di conformità degli impianti al servizio dell'immobile**

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

#### **Risposta dell'esperto:**

##### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è dotato del dispositivo interruttore differenziale di tipo modulare ( c.d. "salvavita") alloggiato in apposito quadro.

L'impianto è totalmente sottotraccia nell'abitazione. Le prese sono dotate di schermo di protezione interno.

Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi art. 7 del D.M. n. 37 del 22 Gennaio 2008.

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

##### **Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con caldaia pensile alimentata a gas metano marca "OCEAN" mod. LUNA 20 di cat. B a camera aperta.

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

Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi art. 7 del D.M. n. 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**

*la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario 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.**

Premesso che, l'autorimessa, pur costituendo un unità immobiliare indipendente, oltre a rendere maggiormente appetibile il bene, costituisce una pertinenza di fatto dell'appartamento, lo scrivente propone la vendita **in un unico lotto** così costituito :

- **Piena proprietà** di un appartamento posto al piano terzo (quarto ed ultimo fuori terra) di un edificio sito in Comune di Cadeo, Fraz. Roveleto, Via Giacomo Matteotti n. 16, composto da

ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 balconi, oltre ad autorimessa al piano seminterrato il tutto censito al Catasto fabbricati del Comune di Cadeo come segue:

1. Foglio **27** particella **650** Sub. **10** Via Giacomo Matteotti n.16 piano 3-S1 Categoria A/2 Classe 3, vani 5 R.C. Euro 217,14 ( quanto all'appartamento )
2. Foglio **27** particella **650** Sub. **24** Via Giacomo Matteotti n.16 piano S1 Categoria C/6 Classe 5 Cons. 24 mq R.C. Euro 101,64 ( quanto all'autorimessa )

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello sintetico comparativo.

Trattandosi di un immobile posto in una zona omogenea caratterizzata da edifici aventi simili caratteristiche costruttive e di finitura è possibile reperire un buona precisione il più probabile valore di mercato con riferimento a prezzi realizzati e richiesti per beni analoghi.

La valutazione dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 20% al fine di tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dall'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutive e non contrattuale della vendita e dell'importo delle spese condominiali non pagate dal debitore esecutato e che resteranno a carico dell'acquirente.

Pertanto, sulla base di un indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari poste nella zona, considerata i seguenti elementi di stima :

l'epoca di costruzione, il livello di piano , la conformazione tipologica dell'alloggio di tipo tradizionale, il livello di finitura, lo stato di conservazione e la dotazione di autorimessa pertinenziale e' possibile assumere come valore di mercato quello risultante dalla seguente stima :

Appartamento al piano primo : mq 94 x Euro 1.100,00 al mq	= 103.400,00 Euro
A dedurre :	
abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	= - 20.680,00 Euro
Spese condominiali a carico dell'acquirente	= - 4.424,12 Euro
	-----
Totale valore di stima	= 78.295,88 Euro

**Arrotondati a** **= 78.000,00 Euro**

( Diconsi **SETTANTOTTOMILA** Euro ).

#### **Punto 10**

*l'indicazione se il trasferimento ilei l'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 Pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore.**

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **non comporterà il pagamento dell'IVA** non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

#### **Punto 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 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'immobile pignorato in capo ai debitori esecutati e pertanto il parere di cui al quesito non è necessario.

#### **Punto 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 relativo 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**

*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'esterni e 2 scatti dell'interno)*

#### **Risposta dell'esperto:**

##### **13.1 Allegazione planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato .**

Lo scrivente ha provveduto a redigere un apposita planimetria del bene pignorato che viene allegata sotto la lettera A al presente perizia .

Sono state scattate n. 3 fotografie di cui n. 3 relative agli esterni e 3 agli interni .( **Allegato I** )

## **Punto 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 documentazione su supporto informatico .**

Lo scrivente ha predisposto n. 2 cd-rom ( **allegato L** ) alla presente nei quali sono contenuti un file denominato della relazione peritale completa degli allegati ( denominata : *perizia\_Lazraq.pdf* ) e i files delle fotografie in formato jpeg.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza il giorno 30/08/2012

L'esperto

Geom. Franco Gazzola

#### **Allegati**

- A – Visura catastale dell'immobile;
- B - Estratto di Mappa catastale;
- C – Planimetrie catastali dell'immobile;
- D – Ispezione telematica ipotecaria Agenzia del Territorio;
- E – Estratto di P.R.G. vigente e delle relative N.T.A.;
- F – Certificati contestuali di residenza e stato civile dei debitori e degli occupanti dell'immobile;
- G – Scadenziario rate spese condominiali;
- G - Verbale sopralluogo all'immobile;
- H – Documentazione fotografica;
- I - N° 2 CDRom contenenti i files della relazione peritale e delle fotografie.

**ALLEGATO -A -**

**VISURA CATASTALE**

## Visura storica per immobile

Visura n.: PC0073769 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CADEO ( Codice: B332) Provincia di PIACENZA Foglio: 27 Particella: 650 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATO

1	LAZRAQ Mohamed nato in MAROCCO il 03/12/1969	LZRMMMD69T03Z330V	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------------	---

### Unità immobiliare dal 17/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	650	10			A/2	3	5 vani	Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 n. 85181 .1/2011 in atti dal 17/10/2011 (protocollo n. PC0217414) VARIAZIONE DI TOPOONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
<b>Indirizzo</b>	VIA MATTEOTTI n. 16 piano: 3-S1;										
<b>Notifica</b>	-										
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	650	10			A/2	3	5 vani	Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 26/09/1997 n. B01750 .1/1997 in atti dal 26/09/1997 FRAZIONAMENTO CORTE COMUNE
<b>Indirizzo</b>	, VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 16 piano: 3-S1;										
<b>Notifica</b>	-										
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 04/06/2012

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	650	10			A/2	3	5 vani	Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , VIA ROVERETO piano: 3;											
Notifica - , Partita 1001247 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1983 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	650	10			A/2	3	5 vani	L. 960	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1983 n. 311/1983 in atti dal 04/06/1990
Indirizzo - , VIA ROVERETO piano: 3;											
Notifica - , Partita 1001247 Mod.58 -											

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	650	10			A/2	3	5 vani	L. 960	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA ROVELETO piano: 3;											
Notifica - , Partita 708 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 31/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	..	0	0	0		
1	..	0	0	0	..	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 1/2006 Repertorio n. : 10592 Rogante: ANNUNZIATA GRAZIA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRA VENDITA						

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 04/06/2012

Data: 04/06/2012 - Ora: 12.36.46

Fine

Visura n.: PC0073769 Pag: 3

## Situazione degli intestati dal 25/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	..	(1) Proprietà per 1/1 fino al 31/10/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/02/2000 Voltura n. 59181. 1/2000 in atti dal 05/09/2000 (protocollo n. 82495) Repertorio n. : 56323 Rogante: UGOLOTTI PAOLA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: PIACENZA n. 248 del 07/06/2000 IN MORTE DI CIODARO LAURA			

## Situazione degli intestati dal 11/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Cl .. ata a PIAZZA ARMERINA il 22/08/1942	..	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/02/2000
2	FA .. to a PONTENURE il 13/07/1937	..	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/02/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1996 Voltura n. 1037. 1/1996 in atti dal 29/03/1996 Repertorio n. : 35063 Rogante: UGOLOTTI Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRAVENDITA			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/10/1983 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	..	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/1996
2	..	..	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1983 Voltura n. 311/1983 in atti dal 04/06/1990 Repertorio n. : 83427 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 171 n. 1477 del 03/11/1983			

## Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..	..	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/10/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
..			
Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di PIACENZA** Richiedente: **GAZZOLA**

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2012

Data: 04/06/2012 - Ora: 12.47.21

Visura n.: PC0073797 Pag: 3

Fine

Acqua esente da estimo dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz		Reddito
<b>1</b>	<b>26</b>			-	<b>ACQUE ESENT</b>	ha are ca <b>1 03 75</b>		Dominicale Agrario	<b>Impianto meccanografico del 01/07/1976</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		4			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di PIACENZA**    Richiedente: **SCHIAVI**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CADEO ( Codice: B332) Provincia di PIACENZA Foglio: 27 Particella: 650 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATO

1	LAZRAQ Mohamed nato in MAROCCO il 03/12/1969	LZRRMD69T03Z330V	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	------------------	--

### Unità immobiliare dal 17/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		27	650	24			C/6	5	24 m <sup>2</sup>	Euro 101,64	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 n. 85195 .1/2011 in atti dal 17/10/2011 (protocollo n. PC0217428) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
<b>Indirizzo</b>	VIA MATTEOTTI n. 16 piano: S1;										
<b>Notifica</b>	-										
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
										Mod.58	819

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		27	650	24			C/6	5	24 m <sup>2</sup>	Euro 101,64 L. 196.800	VARIAZIONE del 26/09/1997 n. B01750.1/1997 in atti dal 26/09/1997 FRAZIONAMENTO CORTE COMUNE
<b>Indirizzo</b>	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 16 piano: S1;										
<b>Notifica</b>	-										
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
										Mod.58	819

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2012

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		27	650	24			C/6	5	24 m <sup>2</sup>	Euro 101,64 L. 196.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: , VIA ROVERETO piano: S1;											
Notifica: - , Partita: 1001247 Mod.58											

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		27	650	24			C/6	5	24 m <sup>2</sup>	L. 235	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1983 n. 311/1983 in atti dal 04/06/1990
Indirizzo: , VIA ROVERETO piano: S1;											
Notifica: - , Partita: 1001247 Mod.58											

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		27	650	24			C/6	5	24 m <sup>2</sup>	L. 235	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA ROVELETO piano: S1;											
Notifica: - , Partita: 708 Mod.58											

### Situazione degli intestati dal 31/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1					..	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. TT328-172006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10592 Rogante: ANNUNZIATA GRAZIA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRA VENDITA						

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2012

Data: 04/06/2012 - Ora: 12.37.14

Fine

Visura n.: PC0073771 Pag: 3

## Situazione degli intestati dal 25/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.. fio nato a PONTENURE il 13/07/1937	FN ..	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 31/10/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/02/2000 Voltura n. 59181 -1/2000 in atti dal 05/09/2000. Repertorio n. : 56323 Rogante: UGOLOTTI PAOLA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: PIACENZA n. 248 del 07/06/2000 IN MORTE DI CIODARO LAURA			

## Situazione degli intestati dal 11/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.. nata a PIAZZA ARMERINA il 22/08/1942	Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/02/2000
2	.. nato a PONTENURE il 13/07/1937	F*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/02/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1996 Voltura n. 1037 -1/1996 in atti dal 29/03/1996 Repertorio n. : 35063 Rogante: UGOLOTTI Sede: FIORENZUOLA D'ARDA COMPRAVENDITA			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.. nato a VERNASCA il 27/06/1931	*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 11/01/1996
2	.. fisa nata a BORE il 16/07/1930	*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 11/01/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1983 Voltura n. 311/1983 in atti dal 04/06/1990 Repertorio n. : 83427 Rogante: UGOLOTTI RENATO Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: UR Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 171 n. 1477 del 03/11/1983			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GI .. nato a MORFASSO il 01/11/1942	..	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/10/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PIACENZA Richiedente: GAZZOLA

**ALLEGATO - B -**

**MAPPA CATASTALE**



**PLANIMETRIE CATASTALI**

MODULARIO  
r. 119 1010 1991



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

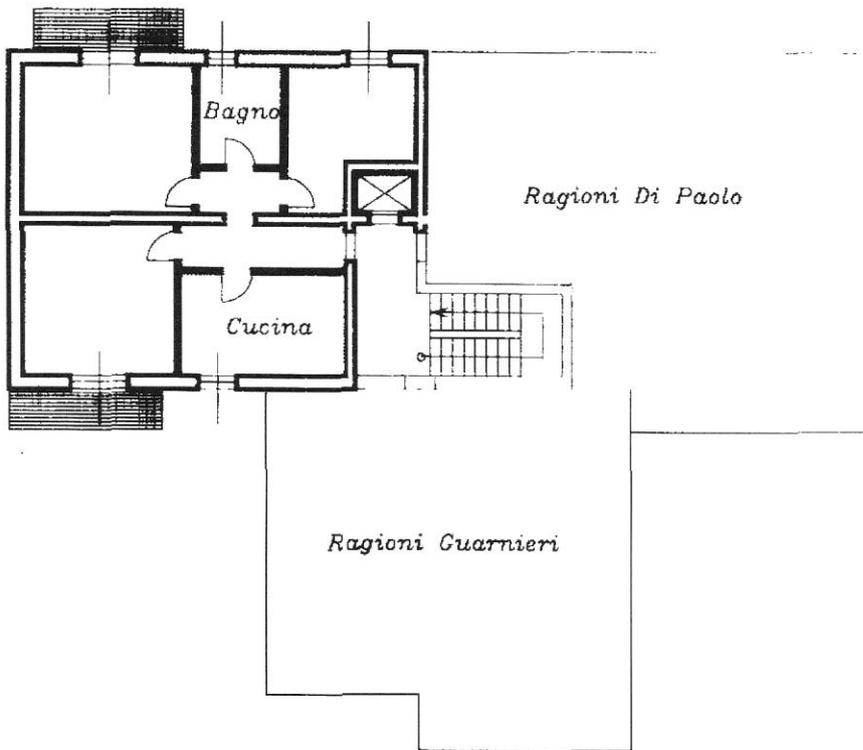
MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**500**

1410  
101

Planimetria di u.i.u. in Comune di CADDO via MATEOTTI civ. 16

Piano Terzo  
h=3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto ed. Fabbricati - Situazione al 04/06/2012 - Comune di CADEO (B332) - < Foglio: 27 Particella: 650 > - Sub: 10  
VIA MATEOTTI n. 16 piano: 3-SI;

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

GUARNIERI ALBERTO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

26 SET. 1997

1410

Data presentazione: 26/09/1997 - Data: 04/06/2012 - n. PC0073770 - Richiedente GAZZOLA

Tot. Schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Includi di: PLAN n. 1539 N.° 1530

n. 650 sub. 10 data 30/5/97 Firma GUARNIERI ALBERTO

4110  
MODULARIO  
r. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

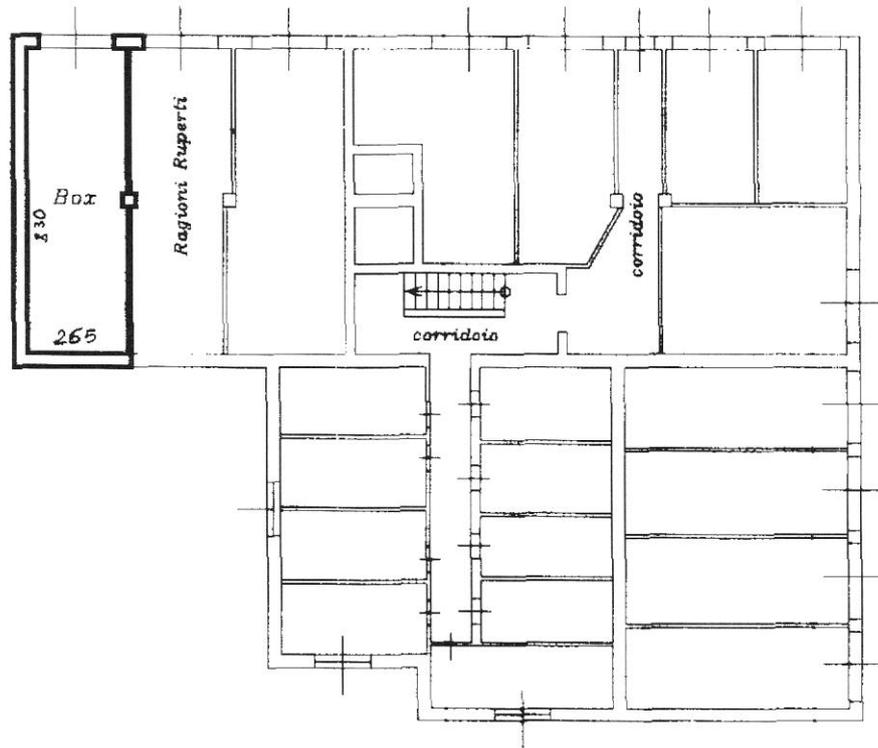
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

121

Planimetria di u.i.u. in Comune di CADEO via MATTEOTTI civ. 16

Piano Seminterrato  
h=2.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del fabbricati - Situazione al 04/06/2012 - Comune di CADEO (B332) - < Foglio: 27 Particella: 650 > - Sub: 24  
VIA MATTEOTTI n. 16 piano: S1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 26/09/1997 - Data: 04/06/2012 - n. PC0073772 - Richiedente GAZZOLA  
Tot. schede: 500 - Formato di acq.: A4 (208x297) - Part. di scala: 1:1  
data 30/05/97 Firma

Compilata dal Geom. GUARNIERI  
(Titolo, cognome e nome)  
ALBERTO  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
n. 1539/1990  
data 30/05/97 Firma GUARNIERI ALBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO  
26 SET. 1997  
231750

**Ispezione telematica ipotecaria  
Agenzia del Territorio**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T28391 del 06/07/2012

per immobile

Richiedente MROGCR per conto di GAZZOLA FRANCO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CADEO (PC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 27 - Particella 650

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 05/07/2012

**Elenco immobili**

Comune di CADEO (PC) Catasto Fabbricati

8.	Sezione urbana -	Foglio 0027	Particella 00650	Subalterno 0010
18.	Sezione urbana -	Foglio 0027	Particella 00650	Subalterno 0024

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 25/01/1996 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1069  
Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Repertorio 35063 del 11/01/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 26/11/2001 - Registro Particolare 10502 Registro Generale 13999  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 216/408 del 07/06/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/11/2006 - Registro Particolare 11328 Registro Generale 17350  
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Repertorio 10592/2872 del 31/10/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 04/11/2006 - Registro Particolare 3448 Registro Generale 17351  
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Repertorio 10593/2873 del 31/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 07/08/2008 - Registro Particolare 2335 Registro Generale 14080  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1221/2008 del 10/07/2008

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T28391 del 06/07/2012

per immobile

Richiedente MROGCR per conto di GAZZOLA FRANCO

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente  
l'immobile richiesto**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 19/01/2011 - Registro Particolare 660 Registro Generale 965

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3056 del 11/10/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 210 del 06/02/2012 (CANCELLAZIONE)

7. TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 2887

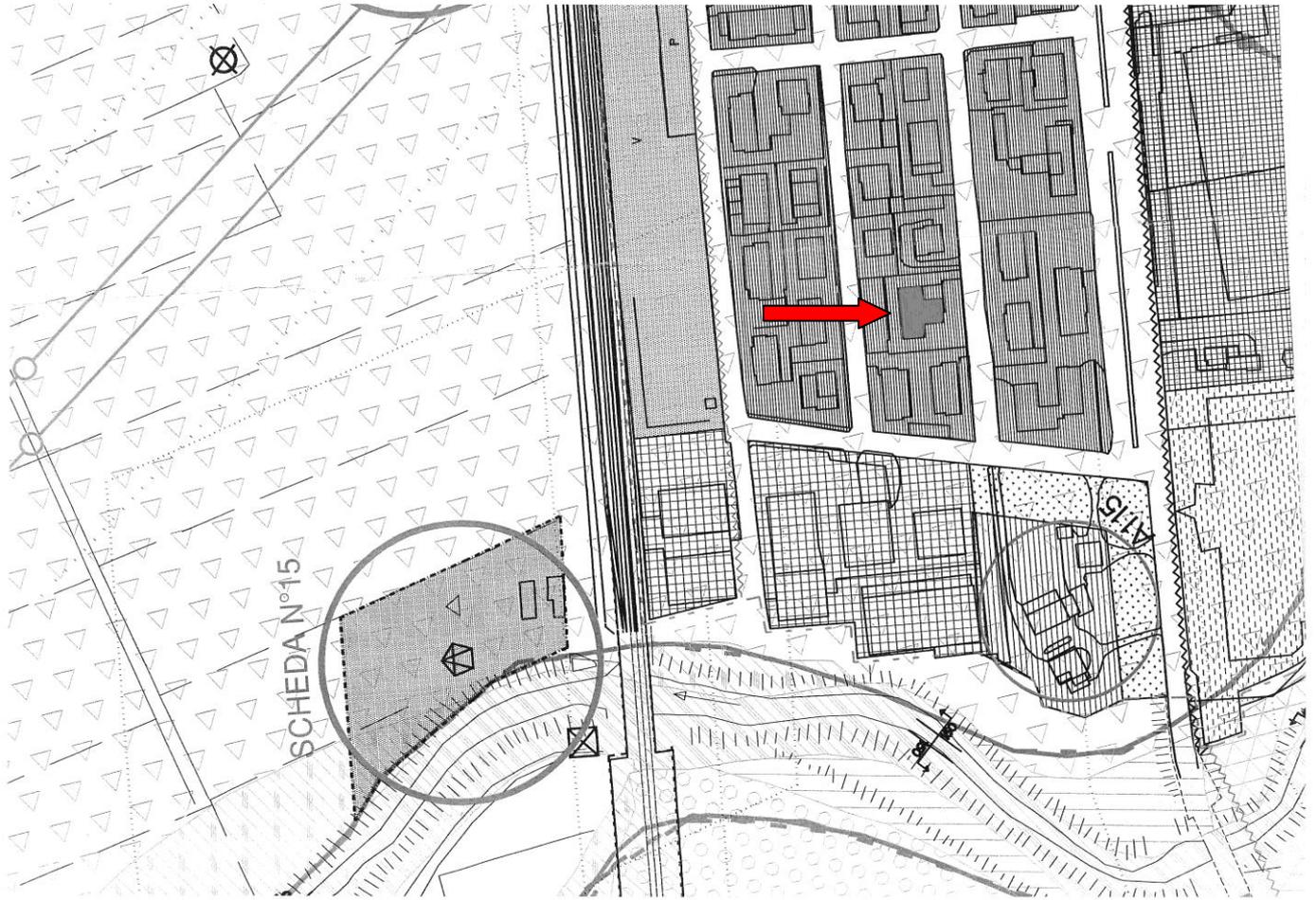
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3690/2011 del 28/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

✕

**ESTRATTO DI PRG**



<b>AMBITI DI INTERESSE STORICO</b>	
	EDIFICI AMBIENTALI STORICO - TESTIMONIALI
	ZONA STORICO-TESTIMONIALE
<b>AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	
	ZONE CONSOLIDATE A
	ZONE IN CORSO DI ATTUAZIONE
	ZONE CONSOLIDATE B
	ZONE URBANE DA RIQUALIFICARE / PDR
	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1
<b>AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>	
	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
	EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA PRODUTTIVA
<b>TERRITORIO RURALE</b>	
	ZONE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA
	AMBITI PERURBANI DI RISPETTO DELL'ABITATO
	ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO
	FABBRICATI DISMESSI DALL'USO AGRICOLO
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	
	ZONE PER ATTREZZATURE URBANE - ISTRUZIONE
	ZONE PER ATTREZZATURE URBANE - CIVILI

**CERTIFICATI RESIDENZA  
E STATO DI FAMIGLIA**



# COMUNE DI CADEO

Provincia di PIACENZA

CERTIFICATO PLURIMO CONTESTUALE

## CERTIFICATO DI RESIDENZA-STATO FAMIGLIA

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

..

nato a BENI MESKINE il 01-01-1969

abitante in VIA MATTEOTTI,16 Fraz.ROVELETO

E' **RESIDENTE** in questo comune dal 17-02-2007 proveniente da  
CARPANETO PIACENTINO (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 MATTEOTTI,16 Fraz.ROVELETO

IS   
nato a BENI MESKINE il 01-01-1969

nata a CASABLANCA il 08-08-1980

I  AL  
nato a FIORENZUOLA D'ARDA il 29-12-2010  
Iscr. CADEO (PC) n.19 p.1 s.A a.2010

CADEO , li 09-07-2012



L'Ufficiate di Anagrafe  
*Tramonti M. Teresa*  
Tramonti M. Teresa

**SCADENZIARIO RATE SPESE CONDOMINIALI**

## Condominio K3

VIALE MATTEOTTI N. 16

29010 Cadeo

(PC)

CF 90002240332 IBAN IT26L0515665310CC0280005069

..  
BANCA RESCROZIMENTS - 29017 FIOREZZUOLA D'ARDA

Tel 0523248371-3931676671-Fax 0523242830

E-mail: davide.cifalino@gmail.com

F28/1212

17/04/12

16:29:20



Unità Immobiliare	Nome Partecipante	Tip	Totale Preventivo	Saldo Anno Prec	Totale Dovuto	1^Rata 26/04/12	2^Rata 01/06/12	3^Rata 01/08/12	4^Rata 01/10/12	5^Rata 01/12/12
001.A.006	..	Pro	682,38	2.055,91	2.738,29	2.192,37	136,48	136,48	136,48	136,48
001.B.013	..	Pro	92,48	332,41	424,89					
001.B.014	..	Pro	92,48	-23,01	69,47					
001.B.018	..	Pro	86,94	268,44	355,38					
<b>Totali</b>			271,90	577,84	849,74	632,18	54,39	54,39	54,39	54,39
001.A.011	..	Pro	1.958,46	16,91	1.975,37	408,61	391,69	391,69	391,69	391,69
001.B.015	..	Pro	92,48	-42,62	49,86			12,86	18,50	18,50
001.A.004	..	Pro	1.326,63	80,76	1.407,39	346,07	265,33	265,33	265,33	265,33
001.A.005	..	Pro	1.776,57	58,08	1.834,65					
001.B.020	..	Pro	86,94	-242,48	-155,54					
<b>Totali</b>			1.863,51	-184,40	1.679,11	188,31	372,70	372,70	372,70	372,70
001.A.010	..	Pro	864,58	3.905,38	4.769,96	4.078,28	172,92	172,92	172,92	172,92
001.A.007	..	Inq	400,89	-44,77	356,12	35,40	80,18	80,18	80,18	80,18
001.A.002	..	Pro	610,96	1.930,57	2.541,53	2.052,77	122,19	122,19	122,19	122,19
001.B.019	..	Pro	86,94	198,63	285,57	216,01	17,39	17,39	17,39	17,39
001.B.017	..	Pro	86,94	248,64	335,58	266,02	17,39	17,39	17,39	17,39
001.B.021	..	I Pro	86,94	-39,05	47,89			13,11	17,39	17,39
001.A.009	..	Pro	1.872,27	658,67	2.530,94					
001.B.016	..	Pro	92,48	269,09	361,57					
<b>Totali</b>			1.964,75	927,76	2.892,51	1.320,71	392,95	392,95	392,95	392,95
001.A.012	..	Pro	1.860,67	555,67	2.416,34	927,82	372,13	372,13	372,13	372,13
001.A.008	..	Pro	1.912,42	39,53	1.951,95	422,03	382,48	382,48	382,48	382,48
001.A.003	..	Pro	1.566,50	-594,36	972,14		32,24	313,30	313,30	313,30
001.A.001	..	AGA Pro	1.475,79	68,75	1.544,54	363,90	295,16	295,16	295,16	295,16
001.A.007	..	Pro	1.353,67	82,39	1.436,06	353,14	270,73	270,73	270,73	270,73
001.A.004	..	Inq	294,16	-27,31	266,85	31,53	58,83	58,83	58,83	58,83
001.B.022	..	Pro	119,38	78,12	197,50	101,98	23,88	23,88	23,88	23,88
<b>Totali</b>	<b>Condominio</b>		18.879,95	9.834,35	28.714,30	13.937,13	3.459,06	3.766,09	3.776,01	3.776,01

I VERSAMENTI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI SUL C/C N. 5069 ACCESSO PRESSO BANCA DI PIACENZA - AG. FIOREZZUOLA CENTRO - INTESTATO AL CONDOMINIO "K3"  
IBAN: IT 26 L 05156 65310 CC0280005069

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Esecuzione immobiliare n° 11/2012 promossa da**  
**BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A.**

**Contro**

..

**Verbale di Sopralluogo all'immobile pignorato**

Il giorno 14/07/2012 alle ore 12,00

Presso l'immobile posto in ..... ROVELETO DI CADEO .....

Sono presenti :

il geom. Franco Gazzola in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Piacenza

il Sig.  RED in qualità di proprietario e  
residente nell'abitazione

Si procede al rilievo dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive dell'immobile

Vengono scattate alcune fotografie

Il verbale viene chiuso alle ore 12,30.

Letto confermato e sottoscritto.

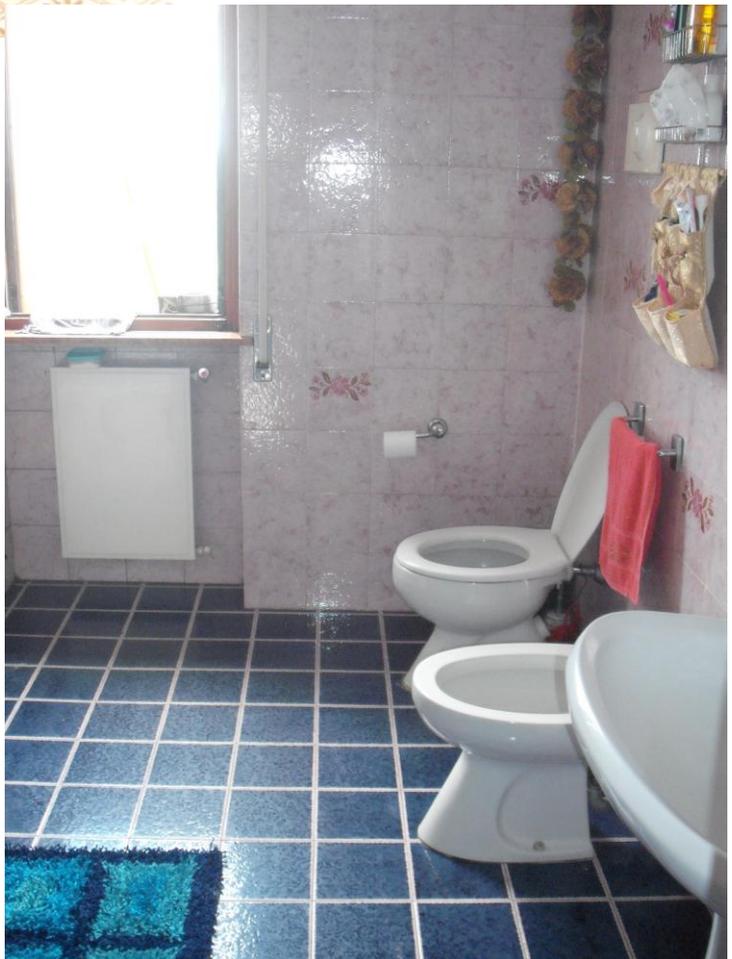
..  
[Firma]

[Firma]

(Gazzola)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







**N°2 cDrOM**  
**Contenenti i files della relazione e**  
**fotografie**