

# TRIBUNALE DI PIACENZA

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

## ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

Contro

...

## **RELAZIONE DELL'ESPERTO:**

**In punto alla determinazione del valore in comune commercio dei beni immobili posti nel**

**Comune di Caorso Loc. Fossadello, Via Puccini n° 6.**

L'Ill.mo sig. G.E. Dott. G. Picciau, nominava il sottoscritto Geom. Vincini Guerrino, nato a Lugagnano V.A. il 22.09.1953, con studio in Lugagnano V.A., Piazza IV Novembre n. 8, Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

All' udienza del 08/03/2012, il sottoscritto prestava il giuramento di rito, con l'assunzione del quesito in calce al verbale della medesima udienza.

Lo scrivente:

- Visionati esternamente in data 07/05/2012 ed internamente in data 11/05/2012, i beni oggetto di pignoramento posti in comune di Caorso, località Fossadello, Via Puccini n° 6;
- Esperite le visure catastali;
- Svolte indagini presso l' Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Svolte indagini presso il Comune di Caorso;

espone al Sig. G.E. le proprie conclusioni con la seguente relazione.

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI

**ART. 1**  
**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione unifamigliare, facente parte di un più ampio complesso di casette a schiera, sito in Comune di Caorso (PC), località Fossadello, Via Puccini n° 6 (già strada Padana Inferiore).

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Caorso al Foglio 14, mappale 99 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, vani 5,5 R.C. Euro 238,60.



**CONFINI**

Come da atto di compravendita Notaio Francesco Ercolano del 25/03/2004, Rep. N° 8925, raccolta n° 2192

- Ragioni Contini aventi causa su due lati. Ragioni  , strada Via Puccini.

### DATI CATASTALI:

I beni di cui al presente art. 1 risultano così censiti:

Catasto Fabbricati di Caorso (PC), intestati a:

- [ ] nato a Matmata (Tunisia) il 03/07/1971 C.F. [ ]  
proprietario per l'intero (1/1).

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione	Consistenza	Cat.	Cl.	Rendita
14	99	2	Strada Padana Inferiore P.T. -1-2	Vani 5,5	A/3	3	Euro 238,60

### DATI PIGNORAMENTO:

- Verbale di pignoramento immobili , Atto giudiziario del 26/09/2011, N Rep. 2641/2011 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare, in data 11/11/2011 al registro generale n° 15672, al Registro particolare n° 10667, a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [ ]  
[ ] per la quota dell'intero di piena proprietà, dell'unità immobiliare censita al Foglio 14, mappale 99 sub 2, del comune di Caorso.

### CORRISPONDENZA DATI CATASTALI E DATI PIGNORAMENTO

(eventuali regolarizzazioni necessarie)

I dati catastali e i dati indicati in pignoramento corrispondono.

### PROVENIENZA E PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

(anteriore alla data di trascrizione pignoramento)

Provenienze nel ventennio:

- L'immobile innanzi descritto, è pervenuto all'attuale proprietario, [ ] nato in Tunisia il 03/07/1971, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [ ] arla ( o [ ]  
[ ] nata a Caorso il 19/08/1936, per la quota di 1/2 di piena proprietà e [ ] ena nata a Piacenza il 12/12/1973, per la quota di 1/2 di piena proprietà, con atto di compravendita Notaio Francesco Ercolano del 25/03/2004 rep. 8925/2192 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 08/04/2004 al n. 4132 del registro particolare.

- L'immobile stesso è pervenuto a [redacted] nata a Caorso il 19/08/1936 per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e [redacted] nata a Piacenza il 12/12/1973, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, da [redacted] nato a Caorso il 13/09/1935 e deceduto il 20/07/1983, per atto di successione Ufficio del Registro di Piacenza del 20/02/1984 Volume 305 denuncia n. 218 e trascritto presso l'Ufficio Territorio di Piacenza il 20/09/1984 al n.8420 del registro generale e n. 6946 del registro particolare.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di casa d'abitazione da cielo a terra, disposta su tre piani fuori terra, facente parte di un più ampio complesso di casette a schiera. E' composta da due vani cantina ed un vano scala al Piano Terreno, due vani, un vano scala, una scala esterna con poggiolo al Piano Primo, due vani, un bagno, un vano scala al Piano Secondo.

Fa parte della casa in oggetto, l'uso ed il godimento perpetuo dell'area di terreno scoperta che occupa lo spazio tra il fronte della casa e la strada Via Puccini delimitata da recinzione.

La casa è stata costruita in modo tradizionale, i muri, i solai piani, il tetto sono in laterocemento e la copertura è in tegole piane.



Esternamente i muri sono intonacati al civile e tinteggiati, l'area di terreno antistante è recintata con muretto di cinta e cancello in ferro. L'ingresso al bene in oggetto, avviene in modo indipendente, da

cancelletto d'ingresso, dall'area prima citata e con successiva scala esterna che porta su un poggiolo ballatoio coperto.



Il portoncino d'ingresso è in legno massiccio, i serramenti esterni sono, quanto le finestre, in legno d'abete laccate con vetri semplici; quanto alle tapparelle sono in p.v.c..

I pavimenti sono in marmettoni di graniglia al Piano Primo e Secondo, fatta eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica sino all'altezza di mt 1,60.

Quest'ultimo comprende come sanitari, il vaso, il bidet, il lavabo e la mezza vasca.

La scala interna ha i gradini prefabbricati in graniglia.

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 977  
GUERRINO VINCINI



Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



I due locali cantina al Piano Terra non sono pavimentati.



Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



La scala esterna è in graniglia, mentre il poggiolo d'arrivo all'ingresso alla casa è in marmette di grès antigelive, le ringhiere sono in ferro.

Il riscaldamento è a gas metano, con la caldaia a produzione altresì di acqua calda, marca Hermann ed è posizionata nel locale cucina.



Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



L'impianto elettrico non è a norma di legge, manca dell'impianto del citofono e dell'impianto salvavita.

Esternamente la casa è intonacata al civile e tinteggiata.

#### **Art. 2**

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

La casa in oggetto risulta essere abitata dal proprietario Sig. .

#### **Art.3**

#### **REGIME PATRIMONIALE**

Il Sig.  è libero di stato (celibe).

#### **Art.4**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili risultano gravati da:

- (tratto da Atto Notaio Dott. Francesco Ercolano del 25/03/2004, Rep. n° 8925, Racc. n° 2192) “ Considerando i beni che formano oggetto della vendita nello stato di fatto in cui si

trovano attualmente con inerenza, pertinenza ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso”

#### Art. 5

### ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Gli immobili in oggetto, nel ventennio, sono gravati da:

#### a) TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario del 26/09/2011, N Rep. 2641/2011 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare, in data 11/11/2011 al registro generale n° 15672, al Registro particolare n° 10667, a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro K. [ ] [ ] in per la quota dell'intero di piena proprietà, dell'unità immobiliare censita al Foglio 14, mappale 99 sub 2, del comune di Caorso  
Costo per cancellazione: 262,00 Euro.

#### b) ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta il 08/04/2004 al n. 5665 del registro generale e n.1027 del registro particolare, di € 240.000,00 Notaio Francesco Ercolano del 25/03/2004 rep.8926/2193 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa, sede Roma, a fronte di un capitale di € 120.000,00, durata 25 anni, a carico di [ ] nato in Tunisia il 03/07/1971 per la piena proprietà dell'intero, dell'unità immobiliare censita al Foglio 14, mappale 99, subalterno 2, del Comune di Caorso.
- La Banca Nazionale del Lavoro spa, sede Roma, elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Roma, Via Vittorio Veneto n.119.  
**Costo per cancellazione:** trattandosi di una ipoteca volontaria che gode delle agevolazioni della legge 601/73, Euro 35,00.

#### Art. 6

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

#### POSIZIONE EDILIZIA

In base a

- Ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caorso;

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCIN

- Quanto indicato nell'atto di compravendita Notaio Dott. Francesco Ercolano del 25/03/2004 Rep. n. 8925 Raccolta n. 2192.

La casa in oggetto è stata costruita in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Non si sono riscontrati a tutt'oggi, abusi ed irregolarità edilizie di sorta.

#### Art. 7 / Art. 8

### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**VERIFICA CONFORMITA' 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**  
**CLASSE ENERGETICA G ( EP tot.: 314,39 kWh/mq anno) si allega alla presente Attestato di Certificazione Energetica n. 02838-068824-2012 rilasciato in data 24.07.2012 dal Dott. Ing. Paolo Vincini quale tecnico incaricato dallo scrivente. Il Certificato è valido fino alla data del 24.07.2022. A seguito del sopralluogo effettuato, si evince che gli impianti, sia elettrico che di riscaldamento, sono conformi alle normative di legge vigenti.**

#### Art. 9

### VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- Accertata la consistenza del bene oggetto di pignoramento;
- Preso atto della configurazione del bene;

ritiene che detto bene debba essere venduto in UN UNICO LOTTO e più precisamente LOTTO UNICO, quota di 1/1 di piena proprietà di casa da cielo a terra, disposta su tre piani ( Terra- 1° -2°) sita in Comune di Caorso, località Fossadello, Via Puccini n. 6, e censita al Catasto Fabbricati come segue:

**CATASTO FABBRICATI DI CAORSO:**

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione	Consistenza	Cat.	Cl.	Rendita
14	99	2	Strada Padana Inf. Piani T- 1°-2°	Vani 5,5	A/3	3	Euro 238,60

Il perito in base ai rilievi cartacei ed alle misurazioni effettuate in loco, determina la consistenza metrica dei beni oggetto di stima come segue:

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
n° 975  
**GUERRINO VINCINI**

Piano	Unità	Superficie	Coeff. Correttivo	Mq
Terra	Cantine	mq. 46,00	0,30	13,80
Primo	Abitazione	mq. 46,00	1,00	46,00
Primo	Poggiolo d'ingresso	mq. 5,00	0,50	2,50
Secondo	Abitazione	mq 51,00	1,00	51,00
<b>TOTALE</b>				<b>Mq. 113,30</b>

Le superfici delle porzioni immobiliari si intendono al lordo dei muri.

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto:

- Considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dei beni;
- Effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili similari a quello oggetto di stima;
- Tenuto conto della sua destinazione d'uso;
- Considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni;
- Tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato;
- Considerata l'utenza dei beni;
- Tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato;

ritiene che per la valutazione del lotto si possa adottare il metodo sintetico comparativo.

Lo scrivente procede alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come segue:

**LOTTO UNICO:**

quota di 1/1 della piena proprietà:

**CASA D' ABITAZIONE CENSITA AL C.F. DI CAORSO FOGLIO 14, MAPP. 99 SUB. 2**

Mq 113,00 (arrotondato) x Euro/mq 700,00 = Euro 79.100,00

Considerata l'attuale crisi del settore immobiliare e della conseguente difficoltà nelle vendite, lo scrivente applica un degrado pari al 25%.

Euro 79.100,00 x - 25% = Euro 59.325,00 Arrotondato in Euro **60.000,00**.

**L'importo sopra calcolato è comprensivo del valore dell'area di terreno scoperta, antistante la casa ( piccolo giardino).**

Infatti come si legge nel già citato atto di provenienza: " Con precisazione che è compreso nella vendita l'uso e il godimento esclusivo perpetuo di una piccola porzione di area scoperta occupante lo spazio tra la porzione di fabbricato in oggetto e Via Puccini per tutta la lunghezza del fronte della porzione di fabbricato medesima, delimitata a mezzo recinzione con cancello avente accesso dalla medesima via Puccini. Detta porzione di area scoperta risulta individuata con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

#### **Art. 10**

##### **PAGAMENTO DELL'IVA DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

Non è previsto alcun addebito di IVA in quanto trattasi di bene personale. La cifra calcolata dallo scrivente nel precedente art. 9 dovrà essere aumentata della tassa di registro e spese d'asta (atto notarile, spese di voltura, trascrizione e marche da bollo).

#### **Art. 11**

##### **PARERE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA POSSIBILITA' COMODA DIVISIBILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE**

Lotto unico : - quota di 1/1 piena proprietà sulla casa d'abitazione.

#### **Art. 12**

##### **OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE PER RIPRISTINARE FUNZIONALITA' COMPROMESSA OVVERO PER EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITA' STESSA**

Lo scrivente considerato lo stato degli immobili al momento del sopralluogo, vista l'entità di quanto rilevato e sopra descritto, ritiene che il lotto non necessiti di opere urgenti.

##### **COSTO DELLE OPERE**

In base a quanto sopra indicato non vi è alcun costo per opere urgenti.

#### **Art. 13**

##### **PARTE CONCLUSIVA – RIASSUNTIVA**

La consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali e i valori del lotto, sono così evidenziati:

Casa ad uso abitazione, da cielo a terra, disposta su tre piani, fuori terra, sita in Comune di Caorso, località Fossadello, Via Puccini n° 6, e censita come segue:

CATASTO FABBRICATI DI CAORSO

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione	Consistenza	Cat.	Cl.	Rendita
14	99	2	Strada Padana Inf. Piani T.- 1°-2°	Vani 5,5	A/3	3	Euro 238,60

L'area su cui insiste il fabbricato (coperta e scoperta) è censita al CATASTO TERRENI del Comune di CAORSO come segue:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq) Ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	99		-	Ente Urbano	03 40			

**IL VALORE DEL LOTTO E' PARI A EURO 60.000,00**

**L'importo del valore calcolato è comprensivo del valore dell'area di pertinenza .**

Si rileva quanto segue:

Nell'atto di provenienza Notaio Dott. Francesco Ercolano del 25/03/2004, Rep. 8925, Raccolta n. 2192, si legge:

“ Con precisazione che è compreso nella vendita l'uso e il godimento esclusivo perpetuo di una piccola porzione di area scoperta occupante lo spazio tra la porzione di fabbricato in oggetto e Via Puccini per tutta la lunghezza del fronte della porzione di fabbricato medesima, delimitata a mezzo recinzione con cancello avente accesso dalla medesima via Puccini. Detta porzione di area scoperta risulta individuata con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

**CONFINI:**

Come da atto di compravendita Notaio Francesco Ercolano del 25/03/2004, Rep. n. 8925, Raccolta n.2192

- Ragoni Contini o aventi causa su due lati, ragoni Tansini Carla e Tansini Elena, strada Via Puccini.

**L'IMMOBILE RISULTA GRAVATO DA:**

(tratto da atto Notaio Dott. Francesco Ercolano del 25/03/2004, Rep. n.8925, Racc. n.2192)

- “ Considerando i beni che formano oggetto della vendita nello stato di fatto in cui si trovano attualmente con inerenza, pertinenza ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso”

a) TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili , Atto giudiziario del 26/09/2011, N Rep. 2641/2011 trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare, in data 11/11/2011 al registro generale n° 15672, al Registro particolare n° 10667, a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro Kardous Mohsen per la quota dell’intero di piena proprietà, dell’unità immobiliare censita al Foglio 14, mappale 99 sub 2, del comune di Caorso

Costo per cancellazione: 262,00 Euro.

b) ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta il 08/04/2004 al n. 5665 del registro generale e n.1027 del registro particolare, di € 240.000,00 Notaio Francesco Ercolano del 25/03/2004 rep.8926/2193 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa, sede Roma, a fronte di un capitale di € 120.000,00, durata 25 anni, a carico di [redacted] sen nato in Tunisia il 03/07/1971 per la piena proprietà dell’intero, dell’unità immobiliare censita al Foglio 14, mappale 99 , subalterno 2, del Comune di Caorso.
- La Banca Nazionale del Lavoro spa, sede Roma, elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Roma, Via Vittorio Veneto n.119.

**Costo per cancellazione:** trattandosi di una ipoteca volontaria che gode delle agevolazioni della legge 601/73, Euro 35,00.

I beni oggetto della presente sono stati stimati considerandoli nell’attuale stato di fatto e di diritto, comprendendo ogni relativo accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti in fatto.

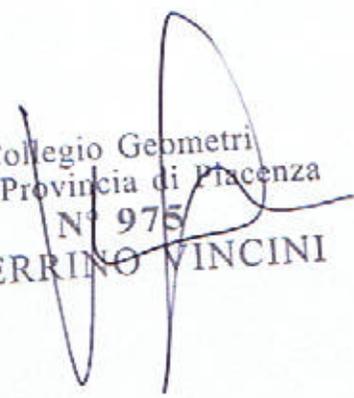
Piacenza, 31.07.2012

L’esperto  
Geom. VINCINI GUERRINO  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI

Allegati:

- Visure Catastali;
- Planimetrie Catastali
- Estratto di mappa catastale;
- Certificato di stato di famiglia e di residenza;
- Attestato di Certificazione Energetica,
- Atto notarile di provenienza

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

Contro

..

**VISURE CATASTALI**

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 075  
GUERRINO VINCINI

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2012

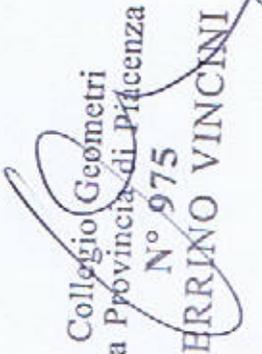
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CAORSO</b> ( Codice: B643) Provincia di <b>PIACENZA</b> Foglio: 14 Particella: 99 Sub.: 2
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		14	99	2			A/3	3	5,5 vani	Euro 238,60	Variazione del 29/08/2007 n. 11787, 2/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PC01940337) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
<b>Indirizzo</b> STRADA PADANA INFERIORE piano: T-1-2;											

**INTESTATO**

N. 1	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
	UNISIA 11/03/07/1971	(1) Proprietà per 1/1

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

  
 Collegio Geometri  
 della Provincia di Piacenza  
 N° 975  
**GUERRINO VINCINI**

## Visura per immobile

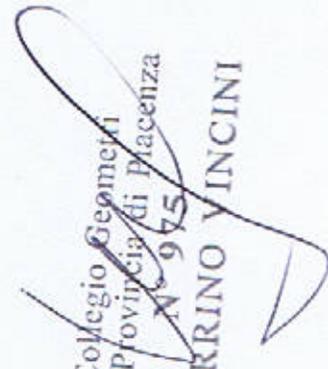
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CAORSO ( Codice: B643)		
	Provincia di PIACENZA		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 14 Particella: 99		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In are ca	Deduz		Reddito
1	14	99	-	-	ENTE URBANO	03 40			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/08/2007 n. 58287 .1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PC0194036) AL LINEAMENTO MAPPE.
								Agnario	
<b>Notifica</b>						Partita		1	

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

  
 Collegio Geometri  
 della Provincia di Piacenza  
 N. 975  
**GUERRINO VINCINI**

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

**Contro**

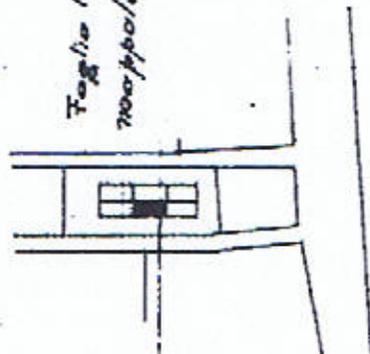
...

**PLANIMETRIE CATASTALI**

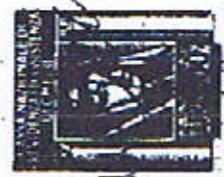
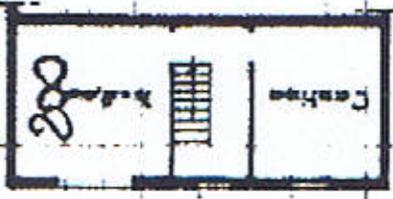
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI

CAORSO(B643) - < Foglio: 14 Particella: 99 - Subalterno 2 > - Sub: 2

Foglio 14  
mappa 03-70



Piano Terreno



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-3-1971  
PROT. N° 60

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCI

Compilata dal Geom. Emilio Tammi  
(Tavola, n. 1 e sopravento del terreno)

Iscritto all'Albo de Geometri  
della Provincia di Piacenza

DATA 3-8-1971

Firma: *Emilio Tammi*

data presentazione: 05/03/1971 - Data: 14/03/2012 - n. PC0032185 - Richiedente TRIBUNALE  
Municipale di Fabbricci - Sita al 14/03/2012 Comune di CAORSO(B643) - < Foglio: 14 Particella: 99 - Subalterno 2 > - Sub: 2

MODULARIO  
7 Cat. 5 T. 215

62P

Mod. B (Nuovo Catento Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

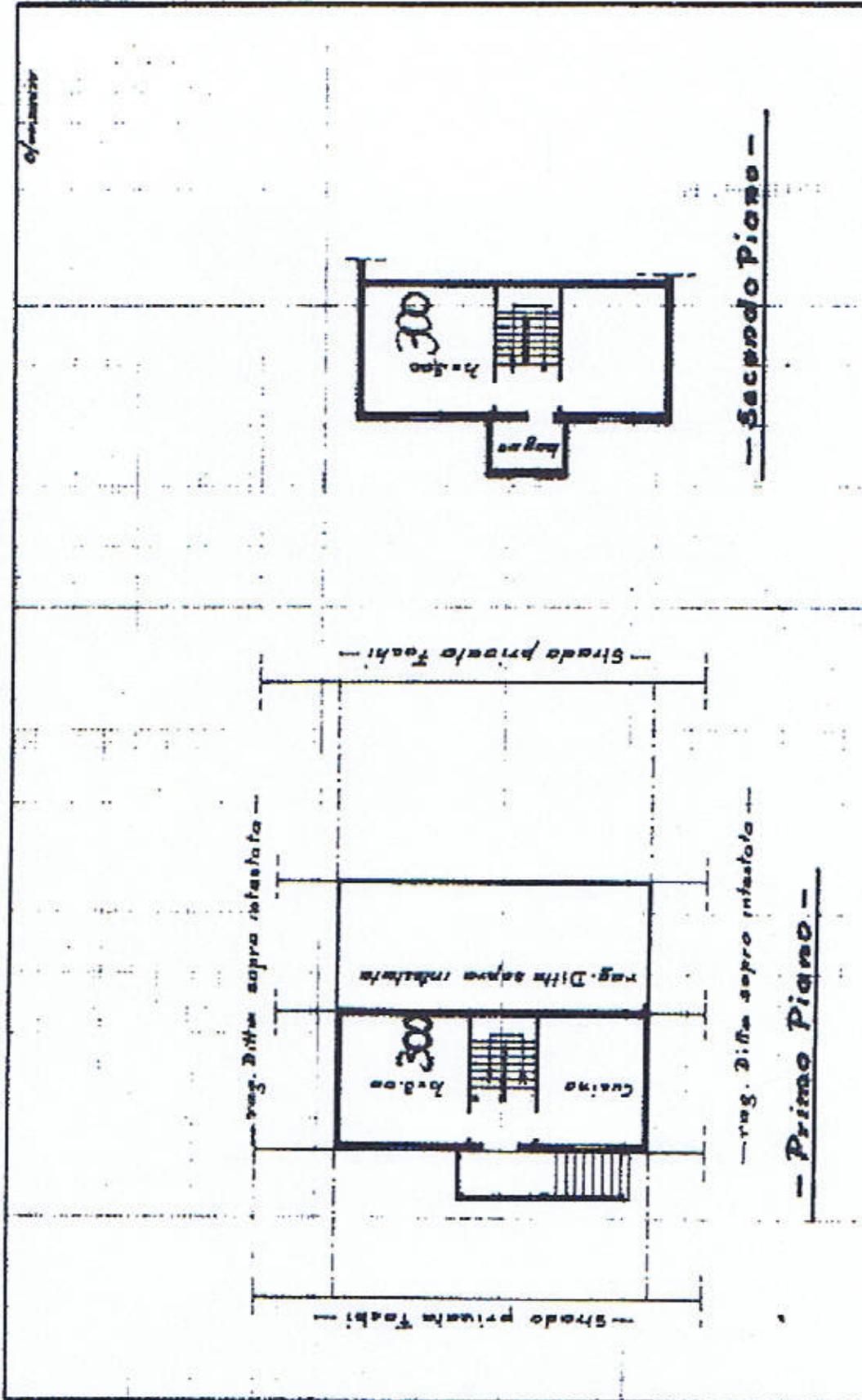
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# 63 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1950, N. 489)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caorso Via Fassina della  
Ditta Cozzini Romagnolo Caorso il 12-9-1955-Della Caorso il 10-1-1955-Donia Lorenza Caorso il 12-12-1955-Wilmare Caorso il 28-8-1955  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

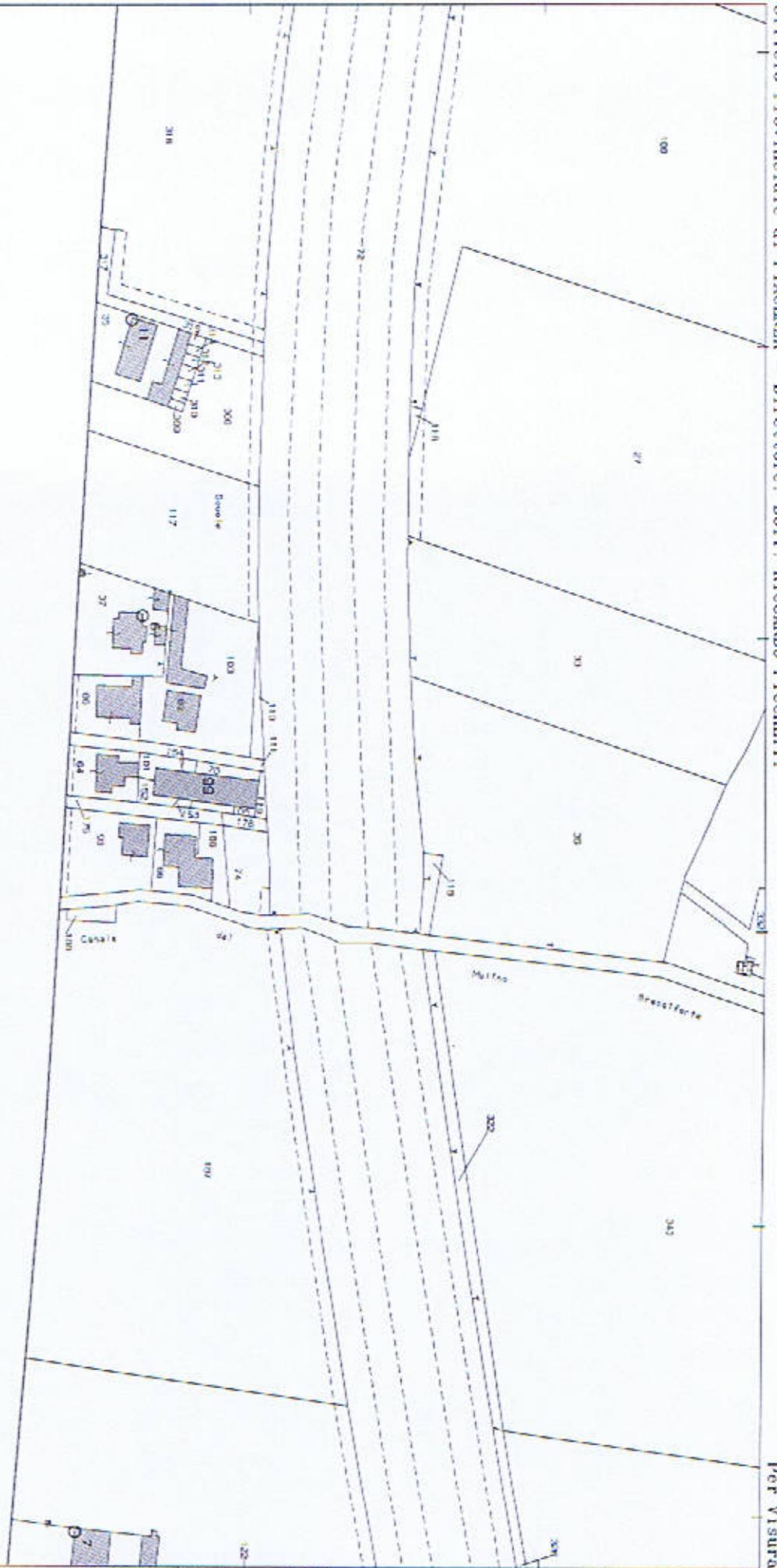
Contro

...

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 075  
GUERRINO VINCINI

Collegio Geometri  
 della Provincia di Piacenza  
 N° 975  
 GUERRINO MINCINI



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

Contro

.....

**CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA  
E DI RESIDENZA**

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



**COMUNE DI CAORSO**  
**PROVINCIA DI PIACENZA**

**CERTIFICATO CONTESTUALE DI  
FAMIGLIA, RESIDENZA**

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visto lo schedario anagrafico della popolazione residente, a  
norma dell' art.33, secondo comma, del D.P.R. n.223 del 30/5/1989  
CERTIFICA CHE

...  
nato il 03/07/1971 a MATHARA (TUNISIA)

e' iscritto all'anagrafe della popolazione residente  
dall' 08/05/2004 proveniente da PIACENZA (PC)  
ed e' residente a CAORSO (PC) con abitazione in:  
VIA PUCCINI G., 6

ED APPARTIENE AD UNA FAMIGLIA ANAGRAFICA COSI' COMPOSTA:

KE...  
nato a MATHARA (TUNISIA) il 03/07/1971

INTESTATARIO SCHEDA

Foglio n.1



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

Contro

..

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA  
REGIONE EMILIA – ROMAGNA  
N. 02838-068824-2012 DEL 24.07.2012**

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI



### DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: B643 CAORSO (PC)
- » Indirizzo: LOC. FOSSADELLO VIA PUCCINI N.6
- » Piano-Interno: 1-2
- » Foglio-Particella-Sub: (14-99-2)
- » Proprietario: ..
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

### DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2511,00
- » Volume lordo riscaldato: 337,70 m<sup>3</sup>
- » Superficie utile riscaldata: 84,16 m<sup>2</sup>
- » Superficie disperdente: 179,46 m<sup>2</sup>
- » Rapporto S/V: 0,53

RILASCIATO IL 24/07/2012  
VALIDO FINO AL 24/07/2022

## CLASSE ENERGETICA



### INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m <sup>2</sup> /anno)	LIMITE (kWh/m <sup>2</sup> /anno)
TOTALE (EP <sub>inv</sub> + EP <sub>est</sub> + EP <sub>scd</sub> + EP <sub>il</sub> )	EP <sub>tot</sub> 314,39	EP <sub>tot-lim</sub> 79,85
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP <sub>inv</sub> + EP <sub>scd</sub> 314,39	EP <sub>inv-lim</sub> 68,69 EP <sub>scd-lim</sub> 11,16
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP <sub>est</sub> 0,00	EP <sub>est-lim</sub> 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP <sub>il</sub> 0,00	EP <sub>il-lim</sub> 0,00

### EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m <sup>2</sup> /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Coibentazione pavimenti-solai	4	58,70	1368,43

### SOGGETTO CERTIFICATORE

02838 ING. VINCINI PAOLO

Timbro e Firma(1)

### TECNICI PREPOSTI

02838 ING. PAOLO VINCINI

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

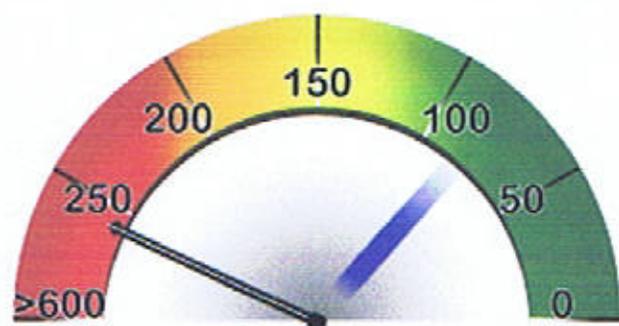
(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:  
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato  
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità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

02838-068824-2012

ATTESTATO  
NUMERO



### GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



**GLOBALE**  
314,39kWh/m<sup>2</sup>/anno



**RISCALDAMENTO E PROD. ACS**  
314,39kWh/m<sup>2</sup>/anno



**RAFFRESCAMENTO**



**ILLUMINAZIONE**

#### DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Rilievo in sito
- » **Software di calcolo utilizzato:** Termo versione 6.3(31/08/2009) N. 3 - Aggiornamento NAMIRIAL TERMO 2.2

#### FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 15950,03 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 1210,75 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 14,39 kWh/ m<sup>2</sup>/anno Classe II - Prestazioni Buone
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 1417,59 kWh/anno

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio a blocco - fino a 12 U.I.
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
  - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,46 W/m<sup>2</sup>K - Media 1,79 W/m<sup>2</sup>K
  - **Chiusure di copertura opache:** Solaio in laterocemento / 1,26 W/m<sup>2</sup>K - Media 1,26 W/m<sup>2</sup>K
  - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 0,98 W/m<sup>2</sup>K - Media 0,98 W/m<sup>2</sup>K
  - **Chiusure trasparenti:** Legno+ vetro singolo / 4,70 W/m<sup>2</sup>K - Media 4,76 W/m<sup>2</sup>K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):** Termostato manuale in caldaia; regolatori manuali sui singoli corpi scaldanti.
- » **Sistema edificio/Impianti (Invernale):** Caldaia tipo B \*\* o inferiore - Gas metano - 24,30 kW  
Rendimento: 86,80 D: Impianto autonomo a collettori o ad anello R: Regolazioni manuali. E: Radiatori a colonna
- » **Impianto Acs:** Produzione combinata (riscaldamento+ACS) - - kW
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Nessuno.

#### SOGGETTO CERTIFICATORE

02838 ING. VINCINI PAOLO

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

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P.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  
 - assueverazione 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 24/07/2012  
VALIDO FINO AL 24/07/2022

Pagina 2 di 2

02838-068824-2012

ATTESTATO  
NUMERO



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

N. 312/2011

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

BNL SPA con l' Avv. DAVIDE MORETTO

**Contro**

..

**ATTO DI PROVENIENZA**

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 975  
GUERRINO VINCINI

PARTI

-----  
COMPRAVENDITA  
-----

Tra i Signori: -----

- [redacted] (o come risulta da altri atti e documenti [redacted])  
[redacted] nata a Caorso (PC) il 19 agosto 1936, domiciliata a  
Caorso (PC), via Puccini n. 8, pensionata,  
codice fiscale: [redacted]  
dichiarato dalla Contraente; -----

- [redacted] A, nata a Piacenza (PC) il 12 dicembre 1973,  
domiciliata a Caorso (PC), via Puccini n. 8, impiegata,  
codice fiscale: [redacted],  
dichiarato dalla Contraente; -----

- [redacted] N, nato a Matmata (Tunisia) il 3 luglio 1971,  
domiciliato a Piacenza (PC), strada alla Magnana n. 12,  
camionista,  
(permesso di soggiorno per stranieri n. D123960 rilasciato  
dalla Questura di Piacenza con scadenza in data 22 febbraio  
2005), cittadino tunisino,  
codice fiscale: [redacted]  
dichiarato dal Contraente. -----

-----  
\*\*\*  
-----

si conviene e stipula quanto segue: -----

1) Le signore [redacted]  
ciascuna per i propri diritti pari a 1/2 (un mezzo), e  
congiuntamente per l'intero, vendono con ogni garanzia di  
legge al signor [redacted] N, che accetta ed acquista, la  
piena proprietà di una porzione di fabbricato da cielo a  
terra ad uso abitazione unifamiliare, facente parte di più  
ampio complesso di casette a schiera, sita in Comune di  
Caorso (PC), località Fossadello, via Puccini n. 6  
(catastalmente strada Padana Inferiore), composto da piano  
terreno comprendente due vani, piano primo comprendente due  
vani, piano secondo comprendente due vani e bagno, piani tra  
loro collegati a mezzo scala interna, con scaletta esterna di  
accesso al piano primo. -----

CONFINI: -----

ragioni [redacted] o aventi causa su due lati, ragioni parte  
venditrice, via Puccini. -----

DATI CATASTALI: -----

L'unità immobiliare sopra descritta risulta censita al  
N.C.E.U. del Comune di Caorso, come segue: -----

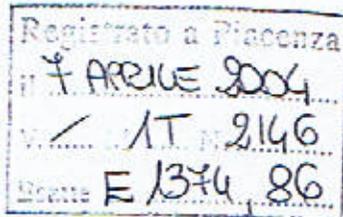
Foglio 14, mappale -----

65, sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro  
238,60. -----

Al fine di una migliore individuazione dei beni oggetto della  
vendita le parti fanno espresso riferimento alla planimetria  
catastale del bene compravenduto, che in copia viene allegata  
al presente contratto sotto la lettera "A", previa  
sottoscrizione dei Contraenti per accettazione. -----

PROVENIENZA: -----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per



successione legittima al rispettivamente coniuge e padre signor Contini Romano, nato a Caorso il 13 settembre 1935, deceduto in data 20 luglio 1983, -----

giusta dichiarazione di successione registrata a Piacenza il 28 febbraio 1984 al n. 218, vol. 305, e trascritta a Piacenza il 20 settembre 1984 ai nn. 8420/6946, con precisazione che detta eredità risulta essere stata accettata con beneficio di inventario in forza di atto ricevuto dal Notaio dottor Manfredo Ferrerio in data 12 marzo 1984 rep. n. 1358/227, registrato a Piacenza il 13 marzo 1984 al n. 1669, e trascritto a Piacenza in data 21 marzo 1984 ai nn. 2783/2396.

2). La vendita viene fatta ed accettata a corpo, considerando i beni che ne formano oggetto nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, con inerenze, pertinenze ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso. -----

Con precisazione che è compreso nella vendita l'uso e il godimento esclusivo perpetuo di una piccola porzione di area scoperta occupante lo spazio tra la porzione di fabbricato in oggetto e via Puccini per tutta la lunghezza del fronte della porzione di fabbricato medesima, delimitata a mezzo recinzione con cancello avente accesso dalla medesima via Puccini. Detta porzione di area scoperta risulta individuata con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A". -----

La parte venditrice si riserva la facoltà di assegnare, alle restanti porzioni di fabbricato in loco di sua proprietà, l'uso e il godimento esclusivo delle aree scoperte ricomprese tra dette porzioni di fabbricato e via Puccini. -----

3) Il prezzo della presente vendita dichiarano le Parti averlo convenuto nella complessiva somma di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il cui importo la Parte Venditrice dichiara avere ricevuto dalla Parte Acquirente, cui rilascia pertanto ampia e definitiva quietanza di saldo prezzo, con rinuncia all'ipoteca legale. -----

4) La Parte Venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni compravenduti e loro libertà da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami in genere, privilegi e pendenze anche fiscali e da diritti di prelazione a favore di chicchessia. -----

5) La vendita produce ogni suo effetto tra le Parti a decorrere da oggi, per qualsiasi conseguenza sia utile che onerosa. -----

6) Spese del presente contratto, dipendenti imposte e formalità, a carico della Parte Acquirente. -----

7) Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151 i Contraenti dichiarano: -----

il signor [ ] en di essere celibe; -----  
la signora [ ] di essere vedova; -----

[ ]

la signora Contini Elena di essere nubile. -----

\*\*\* -----

8) Le Parti, dichiarando che forma oggetto della presente vendita: -----

1) casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M.L.L.P.F. 2.8.1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27.8.1969, -----

chiedono -----

l'applicazione delle aliquote di imposte agevolate previste dall' art 1 e nota II Bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131, ed in genere e comunque di ogni agevolazione fiscale prevista, anche in materia di imposte ipotecarie e catastali in relazione all'acquisto di abitazione c.d. "prima casa". -----

All'uopo la Parte Acquirente dichiara: -----

a) che l'immobile acquistato è ubicato nel Comune di Caorso ove essa parte acquirente dichiara di volere stabilire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi; -----

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione nel Comune in cui trovasi l'immobile con il presente atto acquistato; -----

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni previste dall'art. 1 e nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131 sopra citati, ovvero dalle disposizioni di legge riguardanti agevolazioni per l'acquisto di prima casa richiamate ed elencate nello stessa nota II bis dell'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131. -----

Dichiara inoltre la Parte Acquirente di essere a conoscenza che, in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati nel quinquennio da oggi, decadrà dai richiesti benefici con l'applicazione di soprattassa, così come previsto dall'art. 3, comma 131, Legge 28.12.1995 n. 549 dianzi citata, salva l'ipotesi di cui all'ultimo capoverso di tale disposizione legislativa. -----

Dichiara la parte Acquirente non sussistere i presupposti per usufruire del credito d'imposta di cui all'art. 7, comma 1 e 2, legge 23 dicembre 1998 n. 448 -----

\*\*\* -----

9) Ai fini e per gli effetti della vigente normativa urbanistica edilizia: -----

Le signore [ ] e [ ]  
dichiarano, ai sensi del D.P.R. 445/2000, che la costruzione dei beni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1°



settembre 1967. -----  
Dichiarano altresì che relativamente a tali beni non si sono  
a tutt'oggi riscontrati abusi o irregolarità edilizie di  
sorta. -----

10) La dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 è stata  
resa dai soggetti dichiaranti previamente resi edotti dal  
notaio autenticante sulla responsabilità penale cui possono  
andare incontro in caso di dichiarazione mendace o reticente.

\*\*\* -----

La presente scrittura sarà conservata negli atti del Notaio  
che ne autenticherà l'ultima sottoscrizione. -----

FIRMATO ALL'ORIGINALE: T. [REDACTED]

REPERTORIO N°8.925

FASCICOLO N°2.192 -

In Piacenza, Piazza Cavalli n° 36/41 -----

Il giorno venticinque marzo duemilaquattro -----

----- 25/03/2004 -----

Certifico io sottoscritto dottor FRANCESCO ERCOLANO, Notaio  
iscritto al Collegio Notarile di Piacenza, con sede in  
Bettola, -----

che senza assistenza di testimoni per avervi rinunciato i  
contraenti, fra loro concordi e con il mio consenso, hanno  
firmato in mia presenza l'atto che precede, in calce e a  
margine, i signori: -----

- [REDACTED]

[REDACTED] nata a Caorso (PC) il 19 agosto 1936, domiciliata a  
Caorso (PC), via Puccini n. 8, pensionata, -----

- [REDACTED], nata a Piacenza (PC) il 12 dicembre 1973,  
domiciliata a Caorso (PC), via Puccini n. 8, impiegata, -----  
le quali hanno reso la dichiarazione ai sensi del D.P.R.  
445/2000 previamente rese edotte da me Notaio sulla  
responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di  
dichiarazione mendace o reticente; -----

- [REDACTED] nato a Matmata (Tunisia) il 3 luglio 1971,  
domiciliato a Piacenza (PC), strada alla Magnana n. 12,  
camionista, -----

(permesso di soggiorno per stranieri n. D123960 rilasciato  
dalla Questura di Piacenza con scadenza in data 22 febbraio  
2005), cittadino tunisino; -----  
della cui identità personale io Notaio sono certo. -----

FIRMATO ALL'ORIGINALE: FRANCESCO ERCOLANO NOTAIO -----



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Liv. 20

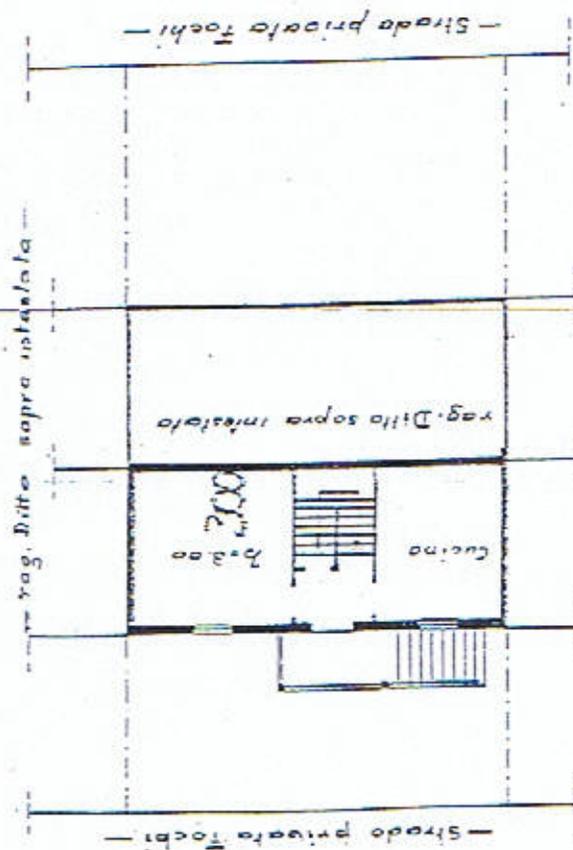
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1938, N. 403)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caorso Via Fasanello  
Ditta Costri Romana n. Coorsoil. 13.9.1933 Dalla Coorsoil. 10.1.1928 Doniela n. Coorsoil. 19.1925 Wilman Coorsoil. 9.9.1933  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza

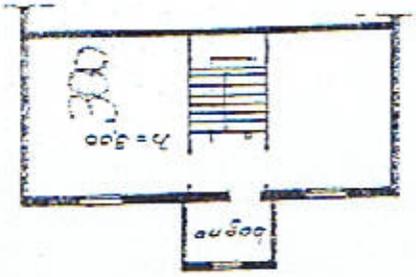
0/003277

ALLEGATO A AL N°  
DI REPERTORIO 895/292



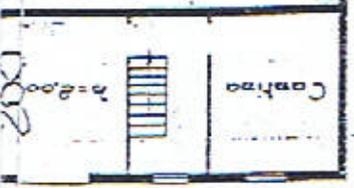
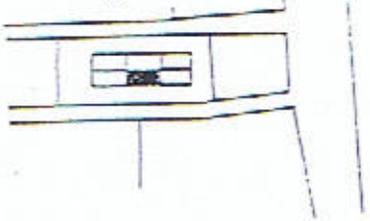
— rag. Ditto sopra infestata —

— Primo Piano —



— Secondo Piano —

Foglio 14  
mappale 65-70



Piano Terreno



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-3-1971  
PROT. N° 60

Compilata dal Geom. Emilio Fummi  
(Fidato, come è esiguito dal tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Piacenza

DATA 3-8-1971

Firma: *Geombuldu Fummi*

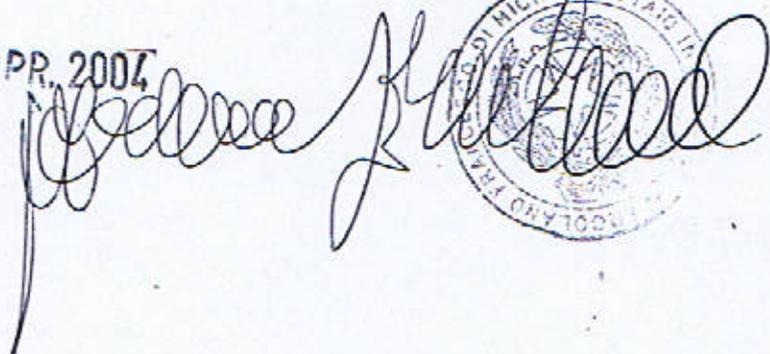


ARMANDO SPINARICO PERITO 81129

Certifico io sottoscritto dottor FRANCESCO ERCOLANO, Notaio  
iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Piacenza, con  
sede in Bettola, che la presente copia in quattro fogli è  
conforme al suo originale, munito delle firme prescritte e  
conservato tra i miei atti.

Si rilascia ad uso **PARTE**

Bettola, li 19 APR 2007



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Francesco Ercolano'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'FRANCESCO ERCOLANO' around the top edge and 'NOTAIO' at the bottom. In the center of the seal, there is a coat of arms featuring a figure holding a scale and a sword, with a crown above. The seal is stamped in blue ink.