

TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * *

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n.

330/2011

* * *

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

* * *

All' Ill.mo sig. Giudice **DOTT. GIOVANNI PICCIAU**.

Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per la esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

UNICREDIT SPA, e per essa da **UniCredit Credit Management Bank S.p.A.** – creditore procedente – con Avv. Aldo Basini del Foro di Piacenza

CONTRO

[...], debitore esecutato.

* * *

DATI DELL'ESECUTATO

[...] nato a Rabat, Marocco, il 26 ottobre 1968 e residente a Piacenza, via Fedele Toscani n. 3, dal giorno 24 luglio 2003.

DATI DELL'ESPERTO

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Orine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito

telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica:
info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

PREMESSE

Con ordinanza di nomina emessa in data **6 GIUGNO 2012**, l'Ill.mo Giudice dott. Giovanni Picciau, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti Consulente Tecnico di Ufficio nella esecuzione immobiliare emarginata in epigrafe, fissando l'udienza di comparizione al giorno **12 GIUGNO 2012**.

In tale data, nel corso della udienza di comparizione per il conferimento dell'incarico il sottoscritto, accettato il medesimo, prestava il giuramento di rito nelle mani dello stesso Giudice che fissava l'udienza di rinvio alla data del **3 DICEMBRE 2012**.

INDICE

0. PREMESSE

1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE
OPERAZIONI PERITALI

2. RISPOSTE AI QUESITI

3. CONGEDO DELL'ESPERTO

4. ALLEGATI

* * *

1 . DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 9 ottobre 2012, alle ore 9.00, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento era presente la moglie del sig. [] che consentì l'accesso al bene.

All'esperto è risultato difficoltoso acquisire informazioni in quanto la signora presente presso l'immobile aveva difficoltà nell'esprimersi correttamente in italiano.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo metrico del bene oggetto del procedimento esecutivo nonché con la raccolta di documenti fotografici.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso il Comune di Piacenza, presso Agenzie Immobiliari ed infine ha fatto redigere la Certificazione Energetica.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione notarile.

ALLEGATO 4 – Certificato di residenza del sig. []

ALLEGATO 5 – Certificato di stato di famiglia del sig. []

ALLEGATO 6 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 7 – Certificazione energetica.

ALLEGATO 8 – Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al

Comune di Piacenza.

ALLEGATO 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO 10 – Raccomandata inviata al sig. [] per comunicare la data del sopralluogo.

2 . RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione ha conferito all'esperto l'incarico di predisporre una relazione scritta contenente una serie di informazioni che di seguito si va a redigere.

QUESITO 1

“L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la 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;”

PUNTO 1 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento ad uso abitazione al piano rialzato, con cantina e autorimessa al piano seminterrato, siti in Piacenza via Fedele Toscani n. 3, inseriti in un fabbricato composto da

4 unità immobiliari, più cantine, autorimesse e area esterna comune.

L'APPARTAMENTO e la CANTINA risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza nel foglio di mappa 70, particella 677, sub. 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza 4,5 vani, con rendita catastale pari a 313,75 euro.**

L'AUTORIMESSA risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza nel foglio di mappa 70, particella 677, sub. 5, categoria C/6, classe 6[^], consistenza 12 m², con rendita catastale pari a 71,27 euro.**

Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (ALL. 6).

Le certificazioni catastali risultano coerenti con lo stato di fatto.

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'unità immobiliare, al piano rialzato, confina in circondario con area e vano scala comune, ragioni C[]a o successi.

Il vano cantina, al piano seminterrato, confina in circondario con corridoio, vano scala ed area comune, ragioni []a o successi.

Il vano ad uso autorimessa, al piano seminterrato, confina in circondario con area e corridoio comuni, ragioni Varesi o successi.

PROPRIETA' DEL BENE

Il pignoramento riguarda l'**INTERO BENE** che risulta essere di proprietà del sig. I. []ALI.

Al sig. I. []ALI compete inoltre relativa quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni all'intero fabbricato, identificati con la quota di millesimi 202,205 per appartamento e cantina e millesimi 35,728 per l'autorimessa.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è giunto agli attuali proprietari mediante **atto di compravendita dott. Vittorio Boscarelli, notaio in Piacenza, datato 4 giugno 2003, repertorio notarile n. 57136 e numero di raccolta 19622 (ALL. 3).**

Dalla certificazione storica catastale allegata agli atti si evince che i beni oggetto di esecuzione immobiliare al ventennio risultavano intestati come da tabella riassuntiva che si allega (ALLEGATO 13).

QUESITO 2

“La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione”

PUNTO 2 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il bene oggetto del presente procedimento è sito in Piacenza, via Fedele Toscani n. 3. La zona, non centrale, è di tipo residenziale a carattere popolare caratterizzata da piccole palazzine e casette indipendenti frutto di urbanizzazione anni '60.

L'appartamento, posto al piano rialzato lato destro, fa parte di una palazzina composta da 4 appartamenti, due al piano rialzato e due al piano primo, con cantine e autorimesse al piano seminterrato. Una scala interna comune unisce i vari piani, dal seminterrato al primo. Un area comune circonda tre lati dell'edificio. Il lato a sud è invece in aderenza con altro immobile.

Per una migliore identificazione del bene si faccia comunque riferimento alla **documentazione fotografica** di cui all'ALLEGATO 12 e alle **planimetrie** dell'edificio di cui all'ALLEGATO 11.

Per una **descrizione sintetica** delle caratteristiche dell'immobile si veda l'ALLEGATO 15.

All'abitazione, posta al piano rialzato lato destro, si accede dal pianerottolo della scala comune, raggiungibile percorrendo 4 gradini dall'ingresso, comune, posto al piano terra

L'**appartamento** è composto da un piccolo ingresso sul quale si affacciano altri ambienti. Troviamo infatti il locale soggiorno/pranzo che consente l'accesso alla cucina. Troviamo un piccolo ripostiglio, il bagno e la camera da letto dalla quale si accede al balcone posto sul retro dell'edificio.

Al **piano seminterrato**, accessibile mediante la scala comune interna, vi è la cantina.

Sempre al **piano seminterrato**, accessibile solo dall'esterno, vi è l'autorimessa

Pertanto la proprietà è composta da **2 vani più 5 accessori e un autorimessa**.

L'**altezza interna** dell'abitazione, è di circa 2,95 ml.

La cantina è alta 2,36 ml mentre l'autorimessa è alta 2,40 ml.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 61,00 mq.

La superficie lorda della cantina è di circa 11,00 mq.

La superficie lorda dell'autorimessa è di circa 13,00 mq.

STRUTTURA

Il fabbricato in esame ha struttura portante in pilastri e travi in cemento armato con tamponamenti in laterizio larghi 30 cm. I solai sono in latero-cemento come il tetto.

ESTERNI

Le aree cortilizie comuni hanno una superficie in calcestruzzo con piccolo giardinetto sul fronte verso strada.

La recinzione è in ferro verniciato verso strada mentre con piantane in ferro e rete elettrosaldata verso gli altri confini.

Esternamente l'edificio si presenta come piccola palazzina libera su tre lati con il quarto lato, a SUD, in aderenza ad altra palazzina avente le medesime caratteristiche ma un piano in più.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate con colore chiaro.

Una piccola gronda in calcestruzzo conclude la facciata.

La copertura è a due falde inclinate leggermente sfalsate nella quota di colmo con manto tegole di laterizio del tipo marsigliesi.

Canali in lamiera preverniciata raccolgono le acque meteoriche provenienti dalle due falde del tetto, scaricandole, mediante quattro pluviali, posizionati due per lato, fino a quota terreno.

Le aperture sono posizionate esclusivamente sui lati EST e OVEST e sono costituite da serramenti in PVC bianco.

Tutte le aperture sono dotate di sistemi di oscuramento costituite da tapparelle in PVC.

INTERNI

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono rivestite in piastrelle di ceramica.

I soffitti sono piani.

Le pavimentazioni dell'unità sono in piastrelle di ceramica e graniglia

mentre il pavimento del balcone è in gres.

Il pavimento di cantina e autorimessa sono in battuto di cemento.

Il battiscopa, presente in tutti i locali ad eccezione del bagno e della cucina, è in elementi di legno.

Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.

Gli infissi esterni sono in PVC.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è indipendente costituito da una caldaia a gas metano, posta nel locale cucina, e da radiatori in alluminio del tipo a piastra. L'impianto a gas fornisce anche la cucina.

L'impianto idraulico di distribuzione dell'acqua fornisce oltre che la cucina anche il bagno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE

Sia internamente che esternamente l'immobile presenta un'obsolescenza di tutte le sue finiture che probabilmente sono quelle originarie risalenti alla costruzione dell'edificio, stimato dall'esperto, negli anni '60.

Fanno eccezione i serramenti esterni in PVC con doppio vetro e vetrocamera cambiati di recente.

Gli impianti si ritiene che siano ancora quelli originari mentre la caldaia è stata sostituita di recente.

QUESITO 3

“La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se

occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza del diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato.”

PUNTO 3 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il bene oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. [..] I., alla data del sopralluogo, risultava occupato dal proprietario con rispettiva famiglia ed era libero da rapporti di affitto e locazione.

QUESITO 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. atto c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ed in particolare:

- a) *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento*
- b) *Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di*

prelazione

- c) *Il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione*
- d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)"*

PUNTO 4 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dalle visure degli Atti di provenienza del bene si evince che l'immobile pignorato gode di relativa quota di **comproprietà sugli enti condominiali** comuni all'intero fabbricato, identificati con la quota di millesimi 202,205 per appartamento e cantina e millesimi 35,728 per l'autorimessa.

Dal **Certificato di Stato di Famiglia** rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Piacenza (ALLEGATO 5) e dall'informativa anagrafica rilasciata dall'Ufficio anagrafe del Comune di Piacenza (ALLEGATO 4) risulta quanto segue: Il sig. [] è coniugato.

Non avendo contratto matrimonio in Italia non si possono avere maggiori informazioni.

Dal certificato di famiglia si evince come in via Fedele Toscani n. 3 risieda una famiglia composta oltre che dal sig. [] dalla sig.ra A. [] e da I. [] D probabilmente moglie e figlio del sig. []. Risiede inoltre il sig. A. [] [] ED di cui non si hanno maggiori informazioni.

QUESITO 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 l’indicazione del costo per la loro cancellazione”

PUNTO 5 – RISPOSTA DELL’ESPERTO

Dalle visure nei Pubblici RR.II, allegate agli atti, rilasciate in data 25 maggio 2012, è emerso che la proprietà dell’immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato [..]LI nato in Marocco il 26/10/1968, è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili agli acquirenti:

1) - Presentazione n. 83 del 11/06/2003, al numero 8386 del Registro Generale e al numero 1704 del Registro Particolare, relativa all’IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza dell’atto notarile pubblico rogato dal dott. Vittorio Boscarelli, notaio in Piacenza, in data 04/06/2003, numero di Repertorio 57137/19623, a favore della banca ABBEY NATIONAL P.L.C., C.F. 11054540155, con sede a Milano e con domicilio ipotecario eletto a Milano in via Gustavo Fara, n. 27, contro il sig. [..] proprietario per intero dell’immobile oggetto di perizia; ipoteca di importo pari a 200.000,00 euro, di cui 100.000,00 euro per capitale e 100.000,00 per interessi e spese.

Il **costo** per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra

elencata ammonta ad **35,00 €** per tasse ipotecarie.

2) – Presentazione n. 59 del 24/11/2011, al numero 16266 del Registro Generale e numero 11036 del Registro Particolare, relativa all'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 28/10/2011, numero di Repertorio 2861/2011, a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN S.R.L. con sede a Verona, C.F. 04020820264, contro il sig. E. [] LI proprietario per intero dell'immobile oggetto di perizia.

I **costi** per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencata ammontano a **262,00 €** per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

3) – Presentazione n. 101 del 06/06/2005, al numero 9496 del Registro Generale e numero 2278 del Registro Particolare, relativa a IPOTECA LEGALE per IMPOSTE NON VERSATE notificato

da Esatri Esazione Tributi S.p.a. con sede a Milano, in data 18/05/2005, numero di Repertorio 9042/135, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., C.F. 09816500152, con sede a Milano e con domicilio ipotecario eletto a Piacenza, via dei Mille n. 7, contro il sig.

E. [] proprietario per intero dell'immobile sito in Piacenza ed identificato catastalmente al foglio 70, particella 677, sub. 2 (appartamento con cantina, con esclusione dell'autorimessa).

L'ipoteca ha importo pari a 20.329,76 euro, di cui 10.164,88 euro per capitale e 10.164,88 per interessi e spese.

I **costi** per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra

elencata ammontano a **262,00 €** per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

4) – Presentazione n. 152 del 07/08/2009, al numero 12718 del Registro Generale e numero 2354 del Registro Particolare, relativa

a IPOTECA LEGALE per IMPOSTE NON VERSATE notificato

da Equitalia Emilia Nord S.p.A. con sede a Parma, in data 04/08/2009,

numero di Repertorio 103271/85, a favore di EQUITALIA EMILIA

NORD S.P.A., C.F. 00989820345, con sede a Parma e con domicilio

ipotecario eletto a Piacenza, viale dei Mille n. 7, contro il sig. R

I proprietario per intero dell'immobile oggetto di perizia (appartamento con cantina e autorimessa).

L'ipoteca ha importo pari a 24.895,96 euro, di cui 14.447,98 euro per capitale e 14.447,98 per interessi e spese.

I **costi** per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencata ammontano a **262,00 €** per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

TOTALE COSTI DI CANCELLAZIONE

Il totale dei costi per la cancellazione dell'ipoteca e del pignoramento ammontano a **821,00 €**, ad esclusione degli onorari.

QUESITO 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”.

PUNTO 6 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza non vi è traccia di documentazione inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Non è vi è traccia del titolo abilitativo originario e di pratiche successive a nome dell'attuale o dei precedenti proprietari.

Non si è trovato il certificato di abitabilità.

Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto, il giorno 09/10/2012, il bene risulta corrispondente agli elaborati grafici depositati in catasto (ALL. 6).

Seppur non necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'esperto, al fine di garantire una puntuale e corretta identificazione del bene, ritiene opportuno fornire tale documento.

Si allega pertanto il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (ALL. 9) richiesto dallo scrivente in data 26/09/2012 e rilasciato in data 27/09/2012 dal Comune di Piacenza.

L'immobile, sulla base della Variante Generale al P.R.G. , approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 127 del 29/03/2001, risulta classificato come: **“TESSUTO A BASSA DENSITA”**, disciplinato dall'art. 28 delle relative N.T.A. e dagli artt. 14 e 17 delle Norme di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi e ai criteri regionali emanati in attuazione del D.LGS. 31 marzo 1998 n. 114.

Secondo quanto previsto da tali articoli non vi è la possibilità di

ampliamenti volumetrici dell'immobile.

QUESITO 7

L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;

PUNTO 7 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Seppur non vi sia l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1362 del 20/09/2010, all. 6, punto 1, comma a, l'esperto ritiene comunque opportuno produrre tale attestato in quanto si rende una più completa informazione in merito al bene oggetto di perizia, tenuto conto dell'importanza sempre maggiore che le prestazioni energetiche degli edifici rivestono in campo immobiliare.

Con l'ALLEGATO 7 si produce la **Certificazione Energetica n. 00116-085549-2012** del 13/10/2012, della durata di 10 anni.

QUESITO 8

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

PUNTO 8 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia dotato di interruttore differenziale magnetotermico con salvavita.

Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto.

Non vi è traccia di libretti d'uso e manutenzione.

L'impianto elettrico **NON E' CONFORME** alle leggi vigenti.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia a metano ubicata al piano terra nel locale cucina, che serve tutta la casa.

I termosifoni sono in alluminio del tipo a piastre.

Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto.

Non vi è traccia di libretti d'uso e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento **NON E' CONFORME** alle leggi vigenti.

QUESITO 9

La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;

PUNTO 9 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: "Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti

hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell’incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare **due metodi di stima: sintetica ed analitica**, deducendone due risultati che gli consentano così di effettuare un efficace confronto al fine di ottenere un risultato il più possibile aderente alla realtà.

STIMA SINTETICA

Nel campo della valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all’ALLEGATO 14 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

STIMA ANALITICA

Una seconda valutazione sul bene pignorato è stata eseguita seguendo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi secondo il quale: **un bene vale quanto rende**. Nella capitalizzazione dei redditi si determina il valore di mercato dell’immobile dividendo il reddito netto, che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione.

Si rimanda all’ALLEGATO 14 per una più completa trattazione dei

procedimenti di calcolo.

RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 14 il valore complessivo del bene oggetto di stima, sito in Piacenza, via Fedele Toscani n. 3, al mese di Ottobre 2012, risulta essere pari a **67.000,00 €** (sessantasette/00 euro).

A detto valore non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato.

Si è inoltre tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare che presenta un surplus di offerta e contestuale domanda ridotta.

QUESITO 10

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

PUNTO 10 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il trasferimento dell'immobile pignorato **NON COMPORTERA' IL PAGAMENTO dell'IVA** da parte dell'aggiudicatario, in quanto il bene non è strumentale ed è di proprietà di privati/persone fisiche.

QUESITO 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 su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior

difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

PUNTO 11 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Nel caso in esame l'esecuzione immobiliare ha per oggetto l'**INTERA PROPRIETA'** dell'immobile pignorato, pertanto il parere non è necessario.

QUESITO 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;

PUNTO 12 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 13

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

PUNTO 13 – RISPOSTA DELL'ESPERTO

Oltre ad allegare le piante catastali del bene (ALL. 6), si è provveduto a redigere, in seguito a rilievo effettuato in loco, piante planimetriche dell'immobile (ALL. 11).

Si è altresì allegata documentazione fotografica (ALL. 12) composta da n. 31 fotografie totali, di cui n. 9 relative agli esterni e n. 22 relativi agli interni.

QUESITO 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.

PUNTO 14 – RISPOSTA DELL’ESPERTO

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (dvd), ALLEGATO 16, nei quali sono stati salvati i file contenenti la relazione peritale, in formato .pdf sotto la cartella “Relazione peritale”, e la documentazione fotografica, in formato .jpg sotto la cartella “Documentazione fotografica”.

3 . CONGEDO DELL’ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da venti pagine e parte della ventunesima con sedici allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, lì 19 Ottobre 2012

IL C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

* * *

4 . ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione notarile.

ALLEGATO 4 – Certificato di residenza del sig. B. []

ALLEGATO 5 – Certificato di stato di famiglia del sig. []

ALLEGATO 6 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 7 – Certificazione energetica.

ALLEGATO 8 – Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Piacenza.

ALLEGATO 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO 10 – Raccomandata inviata al sig. B. [] er comunicare la data del sopralluogo.

ALLEGATO 11 – Rilievo metrico con planimetria.

ALLEGATO 12 – Rilievo fotografico.

ALLEGATO 13 – Tabella riassuntiva della cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 14 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile

ALLEGATO 15 – Descrizione sintetica delle caratteristiche dell'immobile

ALLEGATO 16 – Supporti informatici – DVD

* * *

ALLEGATO 1

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per
la determinazione delle modalità di vendita.



TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Qc 652

N. 330/2011 R.G.E.

Esecutato: ..

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI
E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE
DELLE MODALITA' DI VENDITA**
ex art. 569 c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione

- vista l'istanza di vendita dei beni ex art.567 c.p.c. depositata dal creditore procedente;
- esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;
- rilevato che è stata depositata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. deve procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita;
- visto che, a termini del nuovo testo dell'art. 569 co. 1 c.p.c., introdotto dall'articolo 2, co. 3, lett. e) n. 26, del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80, il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto convocandolo davanti a sé per prestare il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti;
- considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile – aggiunto dall'articolo 2, co. 3-ter, lett. d), del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80; considerato che la convocazione deve avere luogo per il giorno indicato in dispositivo e senza necessità della comparizione delle parti, per il conferimento dell'incarico secondo quanto risulta dall'allegato;
- ritenuto che fin d'ora va fissata l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

P. Q. M.

nomina in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati:
CTU ARCH. CASTELLI DISCO;

dispone che il solo perito compaia avanti a sé per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento il giorno 12 / 06 /2012 alle ore 15.00;

fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del 03 / 12 /2012 alle ore 9.30, anche al fine di provvedere sulle eventuali istanze di cui all'art. 559, co.2, cpc. per la sostituzione del debitore esecutato con altro custode.

Avvisa i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 45 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta

elettronica, laddove le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendano ricevere le comunicazioni.

Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare dette note all'esperto a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Avvisa il/i debitore/i esecutato:

- che è tenuto a far visitare l'immobile all'esperto nominato, e che in mancanza si procederà all'accesso con l'utilizzo della forza pubblica;
- che è tenuto a depositare il rendiconto della gestione;
- che la sua assenza all'udienza sopra fissata o la mancata collaborazione con l'esperto nominato, costituirà ragione per questo Giudice dell'Esecuzione per il diniego all'occupazione dell'immobile e per la sua immediata liberazione;
- che è sua facoltà, ex art. 495 c.p.c., richiedere la conversione del pignoramento allo scopo di evitare la vendita dell'immobile, versando un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedendo di poter pagare la restante parte in un massimo di diciotto rate mensili, purché la relativa istanza sia proposta prima che venga disposta la vendita.
- che, con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato un custode giudiziario dell'immobile qualora il Giudice lo ritenga utile.

Avvisa gli eventuali comproprietari:

- che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato;
- che nel caso non manifestassero interesse all'acquisto di tale quota, ove il bene non sia comodamente divisibile, **potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.**

Manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al perito, ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo telefax, telefono o e-mail.

Ordina al creditore procedente di provvedere alla notificazione ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/i debitore/i nelle forme ordinarie di copia del presente decreto entro 10 gg. prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Laddove il pignoramento risulti intervenuto dopo il 1°/3/2006, la notifica nei confronti del/i debitore/i dovrà essere eseguita presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'avviso di cui all'art. 492 co. 2 c.p.c.

Piacenza, - 6 GIU 2012

IL CANCELLIERE
AUFIERI Dott. Vincenzo

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. G. PICCIAU

ALLEGATO 2

Verbale di giuramento dell'esperto.

TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.330/2011

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ex art. 569 c.P.C.

Nella procedura

promossa da

CORDUSIO RMBSUCFIN SRL

contro

CRON
670/



con l'intervento di

EQUITALIA CENTRO SPA

Addì 12.06.2012 innanzi al G. E. Dott. G. PICCIAU, con l'assistenza del sottoscritto Cancelliere sono comparsi:

per il creditore procedente

per il debitore esecutato NESSUNO

per i creditori intervenuti NESSUNO

E' altresì comparso il già nominato esperto ARCH. CASTELLETTI, conosciuto all'Ufficio.

Il Giudice dell'Esecuzione

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe;
- esaminata la documentazione prodotta;
- visti ed applicati gli artt. 569 co. 1 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.;

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

- esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell' estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;
- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

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

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

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, 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. atto c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare

a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento,

b) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione ,

c) 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,

d) 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 conservati vi 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 previo 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 dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell' IVA da parte dell' aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

11. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

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

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

- La **relazione unitamente alla richiesta di liquidazione della nota** spese, diritti e onorari dovrà essere depositata e trasmessa alle parti costituite e al debitore, salvo tempestiva e motivata istanza di proroga da presentare al G. E. almeno 45 giorni prima dell'udienza di rinvio che si

CONVOCA

per 3.12.2012 , ore di rito.

- A tale udienza dovrà altresì presenziare il perito, onde rispondere agli eventuali chiarimenti richiesti dalle parti e comunque procedere alla liquidazione del compenso.

AVVERTE

l'esperto che

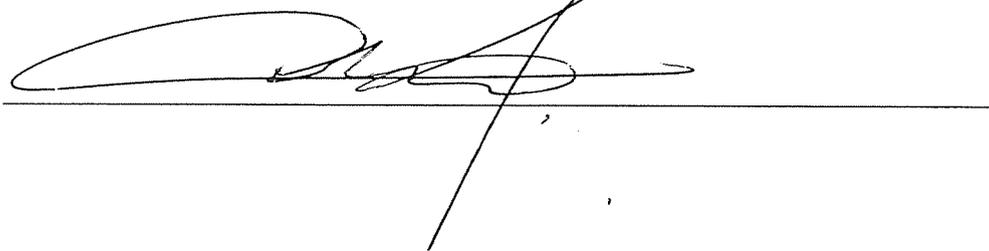
- non dovrà in alcun caso sospendere le operazioni senza l'autorizzazione del G.E.;
- in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, non sarà liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
- in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così

come previsto dall'art. 52 comma 2 D.P.R. 115/2002) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto.

L'esperto

- dichiara di accettare l'incarico;
- presta giuramento di rito ex artt. 68 c.p.c., 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., dichiarando di bene e fedelmente procedere alle operazioni di cui agli artt. 173 bis disp. att. c.p.c. ed all'incarico sopra conferito;
- ritira la documentazione afferente i beni pignorati, rilasciandone quietanza come in appresso.

L'Esperto

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a cursive name. The line extends across the width of the page.

Il Giudice dell'Esecuzione

DISPONE che, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

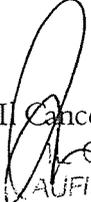
l'esperto invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R o posta elettronica, almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti;

le parti possano depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità di cui sopra.

AUTORIZZA L'ESPERTO ad accedere ed eventualmente estrarre copia di ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso di Comune, Ufficio del Registro, Conservatori e dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, amministratore del condominio o notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali;

a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché certificati anagrafici ed estratti di atti di matrimonio;

ad avvalersi, ex art. 68 c.p.c., della Forza Pubblica, compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile, per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.


Il Cancelliere
IL CANCELLIERE
AULIFERI Dott. Vincenzo


Il G.E.
Dott. Giovanni Picciau

CRN
GAI

ALLEGATO 3

Documentazione notarile.

Repertorio Notarile N. 57136 -----

N. 19622 della Raccolta -----

----- VENDITA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Registrato a Piacenza

- L'anno duemilatre, questo giorno quattro del mese di giugno
(4/6/2003), in Castel San Giovanni, Via XXV Aprile numero 1. -----

Modello Unico

il 11.6.2003

- Avanti a me Dottor Vittorio Boscarelli Notaio in Piacenza, iscritto al
Collegio Notarile del Distretto di Piacenza, senza l'assistenza di te-
stimoni perchè i Comparenti, avendo i requisiti di legge, d'accordo
fra loro e col mio consenso vi rinunciano e me ne fanno espressa di-
spensa. -----

al n. 3407

serie AT

esatti euro 1548,22

----- Sono presenti: -----

- [] a, nato a Pianello Val Tidone (PC) il giorno 13 novem-
bre 1936, pensionato, codice fiscale P [] ---

- [] assi, nata a Piacenza (PC) il giorno 14 ottobre 1939, casa-
linga, codice fiscale B [] G, entrambi residenti in
Rottofreno (PC), Via Calendasco numero 59, i quali dichiarano di
essere fra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; -----

TRA SCRITTO

- A [] nato a Rabat (Marocco) il giorno 26 ottobre 1968, resi-
dente in Codogno (LO), Via Garibaldi numero 30, saldatore, codice
fiscale [] , titolare del permesso di soggiorno
numero D306138, rilasciato dalla Questura di Lodi in data 19 luglio
2001, con scadenza a tempo indeterminato, il quale dichiara di es-
sere celibe. -----

presso l'ufficio RR.II.

di PIACENZA

il 11.06.2003

art. 5882 R.P.

cas. 8385 R.G.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali

----- convengono e stipulano quanto segue: -----

- I signori si, in ragione di una metà indivi-

sa per ciascuno, cedono e vendono con tutte le garanzie di legge al

signor Ali Belmir, che accetta ed acquista, la piena proprietà della

seguinte consistenza immobiliare, facente parte del fabbricato con-

dominiale sito in Piacenza, Via Toscani numero 3 e precisamente: --

a) Appartamento posto al piano rialzato (primo fuori terra), a destra

entrando nell'androne, composto da due vani più cucina, servizi ed

un balcone, con annesso un vano di cantina al piano sotterraneo. --

L'appartamento confina in circondario con area e vano scala comu-

ni, ragioni o successi. -----

Il vano di cantina confina in circondario con corridoio, vano scala ed

area comune, ragioni o successi. -----

b) Vano ad uso autorimessa sito al piano sotterraneo, confinante in

circondario con area e corridoio comuni, ragioni o successi. --

- Quanto sopra è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di

Piacenza, come segue: -----

foglio di mappa 70, mappale 677 sub. 2, zona censuaria 1, catego-

ria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita euro 313,75 -----

foglio di mappa 70, mappale 677 sub. 5, zona censuaria 1, catego-

ria C/6, classe 6, metri quadrati 12, rendita euro 71,27 -----

- Unitamente a quanto sopra descritto viene trasferita la relativa

quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni dell'intero fab-

bricato, tali per legge e per convenzione e così la quota di millesimi

202,205 per appartamento e cantina e millesimi 35,728 per l'autori-

mes

- Pe

Dott

giug

data

lugli

gene

mon

- La

D.P.

getta

- cor

giug

in oc

la qu

- cor

1985

sten:

al 1 s

- La

eseg

ficare

- Dic

pless

zeroz

messa. -----

- Pervenne quanto sopra alla parte venditrice in forza di atto a rogito

Dottor Francesco Astrua Notaio in Pianello Val Tidone, in data 11

giugno 1987 numero 23403 di Repertorio, registrato a Piacenza in

data 1 luglio 1987 al numero 417, trascritto a Piacenza in data 11

luglio 1987 ai numeri 6432/4756, con precisazione che l'usufrutto

generale già spettante alla signora Iolanda Mazzari si è estinto in

morte della medesima, avvenuta in data 26 luglio 2001. -----

- La parte alienante, previo richiamo da me Notaio fattole, a sensi

D.P.R. numero 445/2000, circa la responsabilità penale cui è sog-

getta in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara: -----

- con riferimento al disposto dell'articolo 3 comma 13 ter, legge 26

giugno 1990 numero 165, che il reddito fondiario della consistenza

in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per

la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione; -----

- con riferimento al disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio

1985 numero 47, che le opere relative alla costruzione della consi-

stenza oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore

al 1 settembre 1967. -----

- La stessa dichiara inoltre che successivamente non sono state

eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edi-

ficare o concessioni in sanatoria ai sensi della normativa vigente. ----

- Dichiarano le parti che la presente vendita si compie per il com-

plessivo prezzo a corpo di euro 43.000,00 (quarantatremila virgola

zerozero), prezzo che la parte venditrice dichiara di avere prima d'o-

	ra ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia definitiva e liberatoria	-----	
	quietanza di pieno saldo. -----		l'ap
	La presente vendita si compie inoltre alle seguenti -----		II/bi
	----- Condizioni: -----		198
	1) Gli effetti del presente atto si producono da oggi, per ogni conse-		gio
	guenza utile ed onerosa. -----		glio
	2) La Parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponi-		con
	bilità di quanto venduto, libero da ipoteche, privilegi, trascrizioni pre-		re e
	giudizievoli e gravami in genere per il periodo ad oggi precedente,		ria
	prestando ampia garanzia per ogni evizione e molestia. -----		155
	3) Quanto sopra descritto viene compravenduto nello stato di fatto e		sa).
	di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, servitù		- All
	attiva e passiva, accessione, pertinenza, azione e ragione, nulla		a) c
	escluso nè riservato, richiamandosi le pattuizioni tutte contenuto nel-		essi
	l'atto Notaio Dottor Luigi Giancani in data 16 febbraio 1978 numero		za, l
	11432 di Repertorio, registrato a Piacenza il 24 febbraio 1978 al nu-		b) d
	mero 1264, trascritto a Piacenza il 1° marzo 1978 ai numeri		uso
	1778/1520. -----		l'imr
	4) Le spese del presente atto e conseguenti imposte sono a carico		c) d
	della Parte Acquirente. -----		nazi
	-- Le parti, dichiarando che forma oggetto della presente compra-		prop
	vendita casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al		acq
	D.M. L.L.P.P. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. numero 218 del		della
	27 agosto 1969, e relative pertinenze di cui all'articolo 3 comma 131		di le
	legge 28 dicembre 1995 numero 549, -----		mate

numero 549/1995. -----

-- Dichiaro 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'articolo 3 comma 131, legge 28 dicembre 1995 numero 549 dianzi citata, salva l'ipotesi di cui all'ultimo capoverso di tale disposizione legislativa. -----

5) La Parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

- E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Componenti, i quali lo hanno approvato e dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge. -----

- Consta questo atto di due fogli, il tutto dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano sopra sei facciate intere e quanto alla settima scritta sino qui. -----

----- Firmati all'originale: -----

ALLEGATO 4

Certificato di residenza del sig. Belmir Ali.



COMUNE DI PIACENZA

Direzione Operativa Servizi alla Persona e al Cittadino
Servizi al Cittadino e Pari Opportunità
Servizi Demografici e Statistici - UFFICIO ANAGRAFE
Tel: 0523 49.2532 / .2547 / .2609 - Fax: 0523 49.2612 e-mail: u.anagrafe@comune.piacenza.it
Viale Beverora 57 - 29121 Piacenza

INFORMATIVA ANAGRAFICA

Ai sensi art.15 L.183

SI CONFERMA CHE:

..

nato a RABAT (MAROCCO) il 26/10/1968
CONIUGATO

è iscritto all'anagrafe della popolazione residente dal 24/07/2003
proveniente da CODOGNO (LO)

è residente a PIACENZA (PC) con abitazione in:
VIA FEDELE TOSCANI N.3

PIACENZA, 18/09/2012

L'Ufficiale d'Anagrafe
Nani Lucia



ALLEGATO 5

Certificato di stato di famiglia del sig. Belmir Ali.



COMUNE DI PIACENZA

Direzione Operativa Servizi alla Persona e al Cittadino
Servizi al Cittadino e Pari Opportunità
Servizi Demografici e Statistici - UFFICIO ANAGRAFE
Tel: 0523 49.2532 / .2547 / .2609 - Fax: 0523 49.2612 e-mail: u.anagrafe@comune.piacenza.it
Viale Beverora 57 - 29121 Piacenza

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

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

CERTIFICA CHE

**in VIA FEDELE TOSCANI N.3
è residente una famiglia anagrafica così composta:**

INTESTATARIO SCHEDA

..
nato a RABAT (MAROCCO) il 26/10/1968

..
nata ad OUZGUITA (MAROCCO) il 25/04/1974

..
nato a PIACENZA (PC) l' 11/02/2011
atto n. 45 p. 1 s. A a. 2011 iscritto a PIACENZA (PC)

..
nato a TAFAROUINE (MAROCCO) l' 01/01/1968

N.: 259739/2012
PIACENZA, 19/09/2012
Diritti: €ESENTE

Si rilascia in carta semplice per gli esclusivi usi di cui alla tabella B allegata al D.P.R. 26. 10.72 n. 642 e successive modificazioni nonché a norme speciali. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

L'Ufficiale d'Anagrafe
Nani Lucia

La presente certificazione ha validità di sei mesi dalla data di rilascio
art.41 Comma 1 DPR 28/12/2000 N.445



ALLEGATO 6

Documentazione catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2012

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535)
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 677 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		70	677	2	1		A/3	4	4,5 vani		Euro 313,75 L. 607.500	CLASSAMENTO del 08/08/1986 n . 4764/1986 in atti dal 27/09/1997
Indirizzo		VIA FEDELE TOSCANI n. 3 piano: PT-S1;										
Notifica	2393/1997						Partita	-			Mod.58	26286

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 5882 .1/2005 in atti dal 12/06/2005 Repertorio n .: 57136 Rogante: BOSCARRELLI VITTORIO Sede: PIACENZA COMPRAVENDITA		

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2012

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535)
	Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 677 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		70	677	5	1		C/6	6	12 m ²		Euro 71,27 L. 138.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA FEDELE TOSCANI n. 3 piano: S1;
------------------	------------------------------------

INTESTATO

N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI			12/06/2003 Repertorio n. : 57136 Rogante: BOSCARELLI

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



N=30900

E=-18000

19-Set-2012 11:46
Prot. n. T189940/2012

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

Comune: PIACENZA
Foglio: 70

Particella: 677



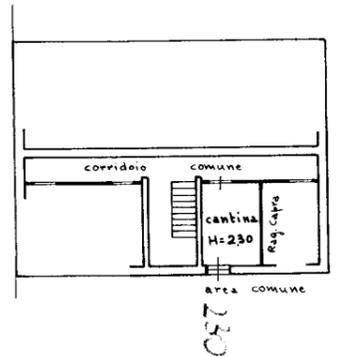
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 35

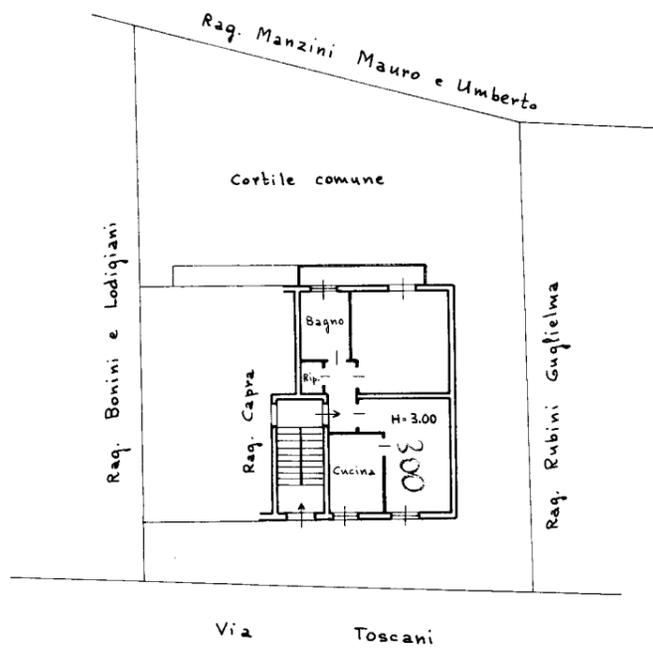
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIACENZA Via Toscani n°3
Ditta MAZZARI IOLANDA nata a Travo il 16-9-1910
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza

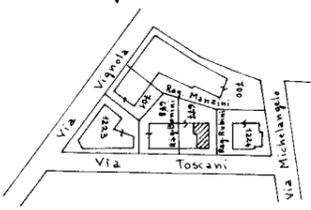
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



Comune di PIACENZA
Foglio 70 - Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 AGO 1986
PROT. N° 2764

Foglio 70
Mappale 677
Sub. 2

Compilata dall' Inq. Giovanni Barbieri
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli Ingegneri N. 456
della Provincia di Piacenza
DATA 10-6-1986
Firma: ing. Giovanni Barbieri

MODULARIO
F. Cat. S. T. 315



1743
5
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

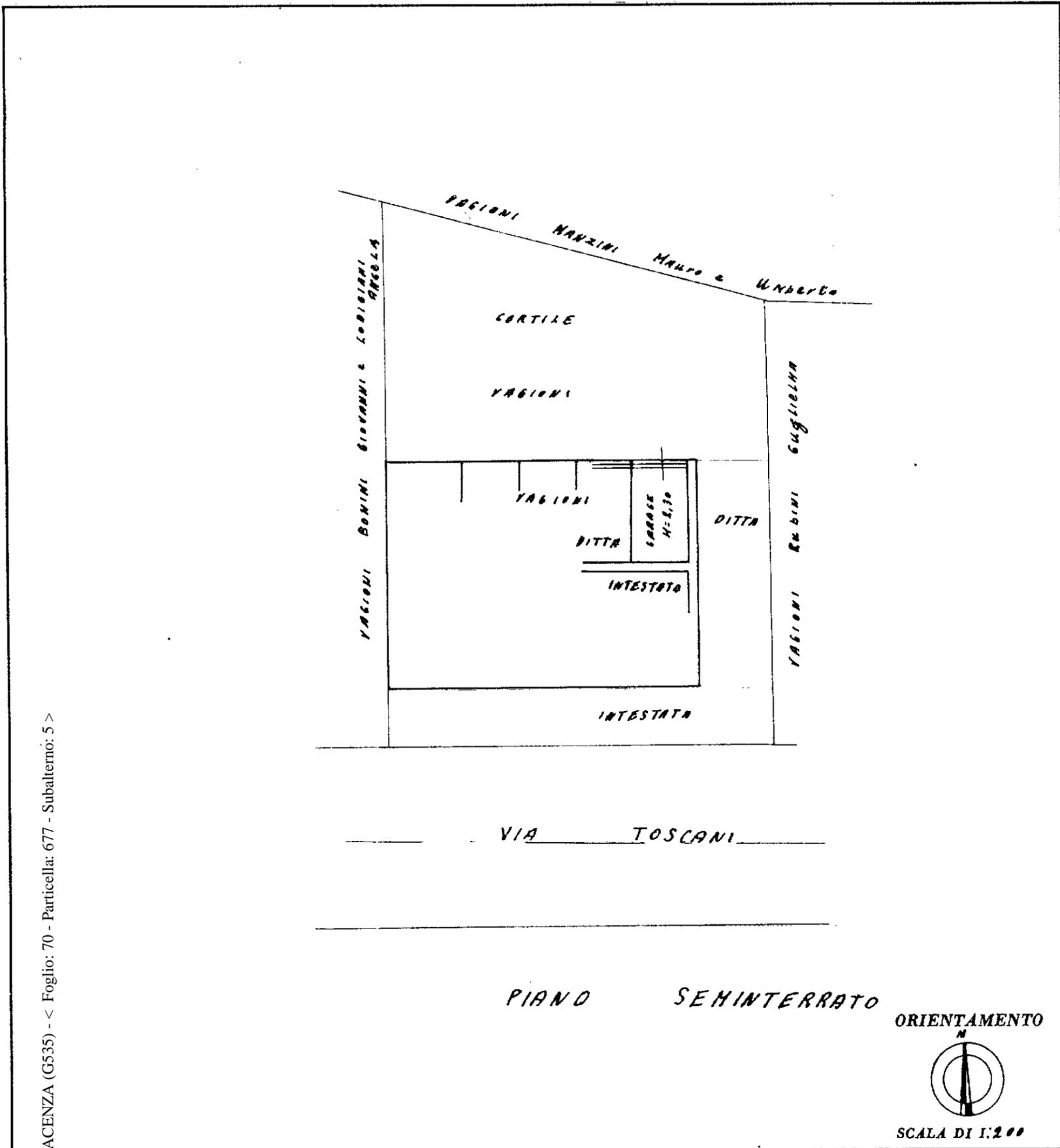
26 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIACENZA Via TOSCANI

Ditta BISOGLI ALBERTO nato a PIACENZA il 1 Agosto 1921

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA



10 metri

PIACENZA (G535) - < Foglio: 70 - Particella: 677 - Subalterno: 5 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8-8-67
PROT. N° 4192



Compilata dal Geom. LUIGI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FONTANABONA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PIACENZA

DATA 8/8/1967

Firma: Luigi Fontanabona

ALLEGATO 7

Certificazione energetica

RILASCIATO IL 13/10/2012
VALIDO FINO AL 13/10/2022

Pagina 1 di 2

00116-085549-2012

ATTESTATO
NUMERO

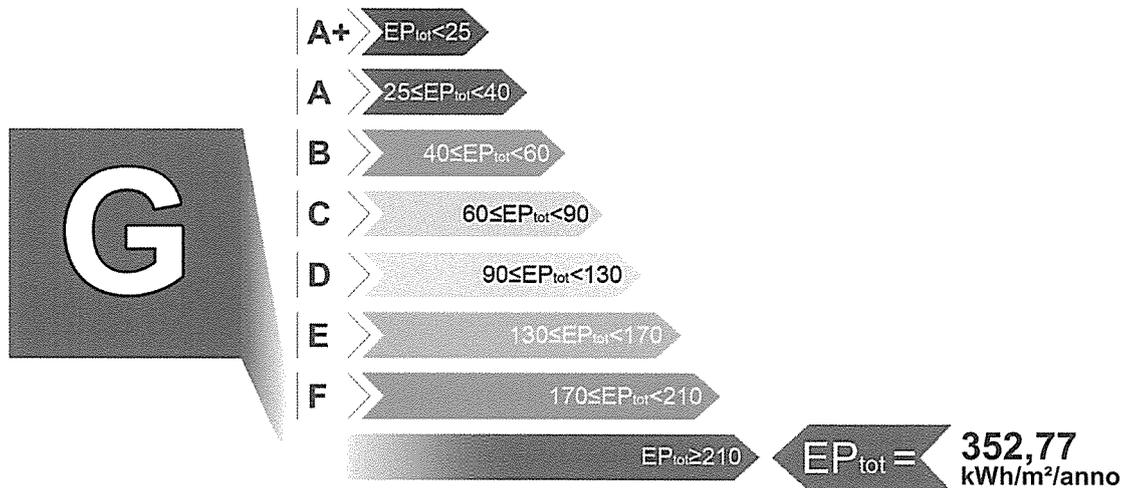
DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: G535 PIACENZA (PC)
- » Indirizzo: VIA FEDELE TOSCANI N.3
- » Piano-Interno: T
- » Foglio-Particella-Sub: (70-677-2)
- » Proprietario: [REDACTED]
- » Destinazione d'uso: ET - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2715,00
- » Volume lordo riscaldato: 197,89 m³
- » Superficie utile riscaldata: 50,83 m²
- » Superficie disperdente: 143,49 m²
- » Rapporto S/V: 0,73

CLASSE ENERGETICA



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m²/anno)	LIMITE (kWh/m²/anno)
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{ill})	EP _{tot} 352,77	EP _{tot-lim} 102,98
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{inv} + EP _{acs} 352,77	EP _{inv-lim} 91,05 EP _{acs-lim} 11,93
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est} 0,00	EP _{est-lim} 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{ill} 0,00	EP _{ill-lim} 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m²/anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Coibentazione strutture Opache verticali	8	183,46	2583,12

SOGGETTO CERTIFICATORE

00116 DOTT. ING. FERRARI MARCO

Timbro e Firma(1)

TECNICI PREPOSTI

00116 DOTT. ING. MARCO FERRARI

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

(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:

- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

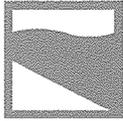
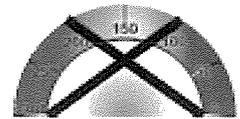
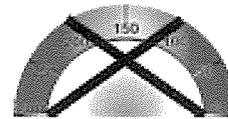
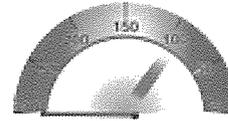


GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 13/10/2012
VALIDO FINO AL 13/10/2022



Pagina 2 di 2

DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (mediante procedure di rilievo e diagnostiche sull'edificio (all.8 punto 2.2 lett.a e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Rilievo in sito
- » **Software di calcolo utilizzato:** MC 11300 v. 1.27(27/10/2010) N. 18

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 10804,42 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 775,66 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 15,26 kWh/ m²/anno Classe II - Prestazioni Buone
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 964,89 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio a blocco - fino a 12 U.I.
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
 - **Chiusure verticali opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,73 W/m²K - Media 1,93 W/m²K
 - **Chiusure di copertura opache:** Verso ambiente riscaldato / W/m²K - Media W/m²K
 - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 0,82 W/m²K - Media 0,89 W/m²K
 - **Chiusure trasparenti:** PVC+ vetrocamera / 2,60 W/m²K - Media 2,68 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):** Termostato ambiente
- » **Sistema edificio/impianti (Invernale):** Caldaia tipo B ** o inferiore - Gas metano - 23,30 kW
Rendimento: 0,90 D: Impianto autonomo a collettori o ad anello R: Termostato ambiente E: Radiatori a piastra
- » **Impianto Acs:** Produzione combinata (riscaldamento+ACS) - - kW
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Nessuno
- » **Caratteristiche Impianto Illuminazione:** Impianto di tipo tradizionale

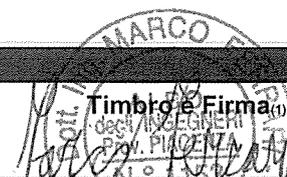
00116-085549-2012

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

00116 DOTT.ING. FERRARI MARCO



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

ALLEGATO 8

Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Piacenza.

 COMUNE DI PIACENZA Direzione Operativa Riqualificazione e Sviluppo Territorio CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001	DATA DI ARRIVO Comune di Piacenza <i>Sportello Unico Edilizia e Att. Produttive</i> 26 SET. 2012 DATA DI ARRIVO ore	BOLLO	PROTOCOLLO

IL SOTTOSCRITTO

Cognome Nome **ARCH. CASTELLETTI DIEGO FABIO**
 In qualità di **C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 330/2011**
 Comune di nascita **BERGAMO** Data **15 AGOSTO 1976**
 Sede studio
 Via e n. civico **DEL BORGO, 4**
 CAP/Città **24030 VILLA D'ADDA (BG)** Recapito telefonico **035.791414**

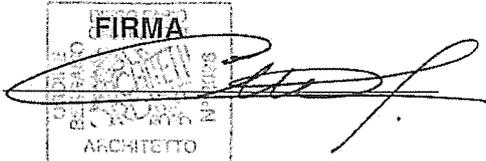
CHIEDE

il rilascio del **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** relativo a immobili in Piacenza Via **FEDELE TOSCANI, N. 3**

<u>NUOVO CATASTO TERRENI</u> Foglio/i di mappa _____ numero/i di mappa _____ _____ _____ _____ SE PIU' FOGLI E MAPPALI ALLEGARE DISTINTA	<u>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</u> Foglio di mappa 70 numero di mappa 677 subalterni 2 - 5 _____ _____
---	---

N.B.(Si allega copia estratto di mappa catastale aggiornato)

Piacenza, lì 25/09/2012


FIRMA
 ARCHITETTO

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/2003
(Codice in materia di protezione dei dati personali)

Ai sensi dell'art. 13 del D.L.vo 196/2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") ed in relazione ai dati personali che si intendono trattare, secondo i principi di liceità, trasparenza e di tutela della Sua riservatezza, **La informiamo di quanto segue:**

- I dati da Lei forniti verranno trattati per le seguenti finalità: certificato destinazione urbanistica
- Il trattamento sarà effettuato con le seguenti modalità: Cartaceo/informatico
- Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della conclusione del procedimento e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la mancata emanazione dell'atto conclusivo del procedimento.
- I dati non saranno comunicati ad altri soggetti, né saranno oggetto di diffusione.
- Il Titolare del trattamento è: Il Comune di Piacenza, piazza Cavalli 2 – 29121 Piacenza.
- Il Responsabile del trattamento è il Dirigente della Direzione Operativa Riqualificazione e Sviluppo Territorio
- L'elenco aggiornato dei Responsabili del trattamento dei dati nel Comune di Piacenza è consultabile presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e nel sito Internet: www.comune.piacenza.it
- In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti, ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 196/2003 che si trascrive integralmente.

Decreto Legislativo n.196/2003,
Art. 7 - Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. *L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.*
2. *L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:*
 - a) *dell'origine dei dati personali,*
 - b) *delle finalità e modalità del trattamento;*
 - c) *della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;*
 - d) *degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;*
 - e) *dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.*
3. *L'interessato ha diritto di ottenere:*
 - a) *l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;*
 - b) *la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;*
 - c) *l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.*
4. *L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:*
 - a) *per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta*
 - b) *al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.*

Per presa visione.

L'interessato



ALLEGATO 9

Certificato di Destinazione Urbanistica.



Comune di Piacenza

Direzione Operativa Riqualficazione e Sviluppo Territorio

Staff Amministrativo Contabile Riqualficazione e Sviluppo del Territorio

Prot. n. 64564-12

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica.

COMUNE DI PIACENZA
Protocollo Generale

n. 0064950 del 27/09/2012

Classificazione: 10/10

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data **26.09.2012** prot. n. **64564** dall' **Arch. Castelletti Diego Fabio** tesa ad ottenere Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche del terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Piacenza al **fg. 70 mapp. 677 sub. 2 e 5**;

Visti gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale comunale e di attuazione del P.R.G. Vigente nel Comune di Piacenza;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001, il quale ai commi 2° e 3° dispone che il Dirigente del competente Ufficio rilasci un Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati da atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali;

CERTIFICA

Che il terreno censito al N.C.T. del Comune di Piacenza al **fg. 70 mapp. 677 sub. 2 e 5**, risulta classificato dalla Variante Generale al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 127 del 29.03.2001, come "**TESSUTO A BASSA DENSITA'**" disciplinato dall'art. **28** delle relative N.T.A. e dagli artt. **14** e **17** delle Norme di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi e ai criteri regionali emanati in attuazione del D.LGS. 31 Marzo 1998 N° 114.

I testi allegati degli articoli sopra citati costituiscono parte integrante del presente certificato che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

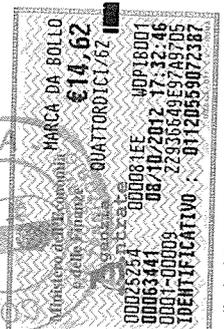
Quanto sopra fatto salvo migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.R.G. redatto su base aerofotogrammetria.



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

Piacenza, li

27 SET 2012



0 1 12 055907 238 7

P.R.G. VIGENTE.

Art. 28 Tessuti a bassa densità

28.01 Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.

28.02 *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5

28.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione:

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 30\%$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $A = 1 \text{ albero/100 mq}$; $Ar = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

ALLEGATO AL CERTIFICATO
Prot. n. 64564 del

164890

27 SET 2012



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

NORME DI ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI EMANATI IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 31 MARZO 1998 N° 114

Art. 14 Suddivisione in Zone

- 14.01 Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui al presente Allegato B alle NTA del PRG vigente, il territorio comunale è suddiviso per ZONE ed AREE secondo la seguente classificazione:
- ZONA 1: Centro storico, come identificato nelle Tavole P3 e dal Titolo II, Capo II delle NTA del PRG;
 - ZONA 2: Città consolidata e frazioni come identificato nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo III delle NTA del PRG;
 - ZONA 3: Territorio Extraurbano, come identificato nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo VI delle NTA del PRG;
 - AREE DI TRASFORMAZIONE come identificate nelle Tavole P2 e dal Titolo II, Capo IV della NTA del PRG.

Art.17 Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 2: città consolidata e frazioni

- 17.01 *Criteria generali d'intervento per i Tessuti esistenti*
L'uso di nuove medie strutture alimentari e miste, e il loro ampliamento è ammesso unicamente nei casi espressamente previsti dalle presenti Norme.
- 17.01.01 In caso di chiusura di medie strutture di vendita, alimentari o miste o non alimentari, conseguente unicamente a trasferimenti di attività, è consentito il riutilizzo ai fini commerciali delle strutture dimesse, purché nei limiti dimensionali della Medio - piccola struttura di tipo A, per il solo settore non alimentare e nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 10.
- 17.01.02 In caso di chiusura di medie strutture di vendita esistenti, alimentari o miste o non alimentari, non conseguente a trasferimenti di cui al comma precedente, è ammesso il riutilizzo ai fini commerciali, nei limiti non eccedenti la superficie di vendita preesistente e subordinatamente al rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 10, fatti salvi i casi di cui al successivo comma 17.04.
- 17.01.03 Qualora la cessazione di attività di cui al comma 17.01.02 riguardi una struttura commerciale, con superficie di vendita superiore a 400 mq e in un comparto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme, è fatto divieto assoluto del riutilizzo con destinazione a settore alimentare.
- 17.02 La dotazione di parcheggi pertinenziali P1 di cui al precedente art. 10 è sempre prescritta fatti salvi i casi di cui al successivo art. 17.04; negli eventuali PUA è altresì prescritta la dotazione minima di legge di parcheggi pubblici P2.
- 17.03 Le dotazioni minime di parcheggi P1 e P2 di cui al precedente comma non sono monetizzabili, fatti salvi i casi di cui all'art.10 e all'art.16.05.01 delle presenti norme.
- 17.04 La dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 10 non è richiesta nei casi di nuova apertura o diverso utilizzo di Esercizi di vicinato e di strutture commerciali all'interno di Centri commerciali e di Complessi commerciali di vicinato o Gallerie commerciali, le cui strutture edilizie risultino esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.
- 17.05 *Zone di recupero*
Nelle parti comprese in Zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge N° 457/78 individuate nelle tavole di Piano con apposito perimetro, è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento tramite PUA di iniziativa pubblica o privata.
In tali piani sono sempre ammessi insediamenti di Esercizi di vicinato.
E' inoltre consentita una sola nuova Medio - piccola struttura di vendita di tipo A non alimentare e con superficie di vendita complessiva conforme alla rispettiva disposizione di zona.

- 17.06 *Insedimenti di carattere storico-rurale*
Negli insediamenti definiti dalle NTA del PRG di carattere storico-rurale sono ammessi esclusivamente gli usi ad Esercizio di vicinato.
- 17.07 *Tessuti omogenei di impianto unitario*
Per le parti di città moderna definite dalle NTA del PRG come Tessuti omogenei di impianto unitario, è previsto il mantenimento degli usi in atto con la possibilità della interscambiabilità con altri usi fra cui è ammesso, come attività commerciale, unicamente la realizzazione di Esercizi di vicinato.
- 17.08 *Tessuti ad alta e a media densità*
Nei Tessuti a prevalente destinazione residenziale definiti ad alta e a media densità è sempre ammessa la realizzazione di Esercizi di vicinato. E' anche consentito l'insediamento di una nuova Medio - piccola struttura di vendita del tipo A non alimentare purché con superficie di vendita complessiva non superiore al 30% della SU complessiva ammessa per l'intervento.
- 17.08.01 Il piano terra degli edifici residenziali esistenti compresi nell'Ambito di riqualificazione dell'asse - via Bianchi - Dante - Conciliazione come individuato nelle tavole P2 del PRG con specifico segno grafico, può essere ampliato per essere destinato ad Esercizi di vicinato e a Medio-piccole strutture di vendita di tipo A alimentare e misti e non alimentare. Tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto di riferimento e dal rispetto delle norme sulle distanze e ciò fino all'eventuale approvazione di un progetto di valorizzazione commerciale o l'attivazione di un Programma d'intervento locale per l'attivazione di un Centro commerciale naturale.
- 17.08.02 Il Comune prevede, per gli edifici di cui al comma precedente, l'approvazione di un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999 N° 14 o l'attivazione di un Centro commerciale naturale relativi, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il progetto prevederà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano
- 17.09 *Tessuti a bassa densità*
Nei Tessuti a prevalente destinazione residenziale definiti a bassa densità dalle NTA del PRG, è ammessa esclusivamente la destinazione commerciale a Esercizi di vicinato a eccezione di quanto disposto al comma successivo.
- 17.10 All'interno del comparto Besurica, costituito prevalentemente da un Tessuto ad alta e bassa densità, in ragione della necessità di potenziare il servizio commerciale per l'alta concentrazione di funzioni residenziali ed il numero elevato di abitanti, è ammessa la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo C, alimentare o mista, purché per trasferimento con ampliamento di Medio - piccola struttura alimentare esistente e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui all'art.10.
- 17.11 *Tessuti produttivi polifunzionali*
Nei Tessuti produttivi polifunzionali, caratterizzati dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie, è ammessa la destinazione ad Esercizi di vicinato purché non in fregio alla viabilità principale di scorrimento, con la sola eccezione disciplinata al punto 17.11.03.
- 17.11.01 E' inoltre ammesso l'insediamento di una nuova Medio - piccola struttura di tipo A esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari.
- 17.11.02 E' altresì ammesso l'ampliamento del piano terreno di edificio esistente, già interamente adibito a struttura commerciale non alimentare, fino al dimensionamento massimo di una Medio - grande struttura, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali P1 e delle relative condizioni di accessibilità di cui al Capo IV, esclusivamente per l'accorpamento e la realizzazione di un unico analogo settore merceologico in un immobile.
- 17.11.03 Negli immobili localizzati in via Emilia Pavese angolo via Castellana, anche al fine di garantire una riqualificazione dell'intorno urbano caratterizzato prevalentemente da funzioni residenziali, è consentita la realizzazione di Esercizi di vicinato e di una Medio - piccola struttura di tipo B per la vendita di prodotti non alimentari, alimentari e/o misti; la realizzazione della tipologia B di cui

sopra, in caso di sua destinazione a vendita di prodotti alimentari, è ammessa solo per trasferimento di altro esercizio o struttura alimentare .

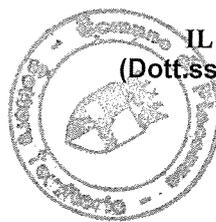
In ogni caso la realizzazione di Esercizi di vicinato e della media struttura è soggetta al reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art.10.

- 17.11.04 Nell'immobile localizzato in via Beati, ex sede di strutture ed uffici di ASM, è consentita la realizzazione di una Medio - piccola struttura di tipo A per la vendita di prodotti alimentari o misti; la realizzazione della struttura commerciale Medio - piccola alimentare è soggetta al rilascio di un permesso a costruire condizionato che preveda la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti ed il reperimento sia degli standard previsti per i nuovi insediamenti commerciali dall'art. 46 della L.R. 7 dicembre 1978 N° 47, sia dei parcheggi pertinenziali prescritti dall'art. 10 delle presenti norme.
- 17.11.05 In corrispondenza dell'immobile dismesso Manifattura Tabacchi è ammesso l'insediamento di una Medio - piccola struttura di tipo C alimentare di mq 1.500. La realizzazione di tale struttura è subordinata al preventivo raggiungimento di un Accordo, tra il Soggetto privato ed il Comune, a norma dell'art.18 della L.R. N° 20/2000, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'Accordo dovrà prevedere, attraverso opportuni atti amministrativi, l'impegno del Privato a cedere all'Amministrazione comunale l'area a verde pubblico sita in via P.Cella angolo via Campesio.
- 17.12 *Tessuti produttivi*
Nei Tessuti produttivi a prevalente destinazione produttiva - artigianale - industriale come definiti dalle NTA del PRG è vietato l'insediamento di Esercizi di vicinato, fatta salva la deroga di cui all'art. 17.12bis.01.
- 17.12.01 E' consentito l'insediamento di una Medio - piccola struttura di vendita di tipo A nel rispetto delle condizioni di accessibilità di cui al Capo IV e solo per la vendita di prodotti non alimentari.
- 17.12.02 E' altresì ammesso l'ampliamento del piano terreno di edificio esistente, già interamente adibito a struttura commerciale non alimentare, fino al dimensionamento massimo di una Medio - grande struttura, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali P1 e delle relative condizioni di accessibilità di cui al Capo IV, esclusivamente per l'accorpamento e la realizzazione di un unico settore merceologico nel medesimo edificio.
- 17.12.03 Nel comparto produttivo ex lottizzazione SALIND, è ammessa la realizzazione di una sola Medio - piccola struttura di tipo C, del settore non alimentare, esclusivamente per trasferimento di Media struttura esistente all'interno dello stesso comparto e nuova localizzazione in immobile esistente, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art.10.
- 17.12.04 Nel comparto produttivo comprendente l'ex sede dello stabilimento Mandelli delimitato dalle ex SS.N° 10, Padana Inferiore, via Draghi, via Pindemonte e via Bertolini, è ammessa, previa approvazione di PUA finalizzato alla riqualificazione generale dell'intera area, la realizzazione di Esercizi di vicinato e di una Medio - piccola struttura di vendita di tipo C non alimentare, da attivare all'interno di un Centro Commerciale di vicinato e di una Medio - grande struttura non alimentare disgiunta dal Centro commerciale stesso.
La realizzazione di tali strutture è subordinata alla stipula di un Accordo ex art.18 della L.R. N° 20/2000 tra il Soggetto privato ed il Comune, il quale dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa e dal PTCP vigenti e dovrà prevedere l'impegno del Privato (da includere nella convenzione di PUA) a realizzare, all'interno del comparto, un nuovo e idoneo Mercato Agro-Alimentare in sostituzione di quello attualmente esistente in via Colombo.
- 17.12bis *Norma speciale per tessuti produttivi*
- 17.12bis.01 Nell'Area Produttiva AP7 ubicata in loc. Montale, previo adeguamento della convenzione di PUA e nell'area produttiva AP1 in loc. Le Mose (Dossarelli) nonché nell'ex lottizzazione SALIND, in deroga alle disposizioni dell'art.17.11, ai sensi della DCR N° 344/2002 di integrazione alla DCR N° 1253/1999, è consentita la realizzazione di Esercizi di vicinato che abbiano a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili). La superficie di vendita dell'Esercizio di vicinato sarà computata nella misura del 10% della

superficie di vendita complessiva che non potrà pertanto superare i 2.500 mq. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra è obbligatoria la sottoscrizione di un Atto d'impegno d'obbligo tra il Comune e l'Operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs N° 114/98, con il quale l'Operatore dovrà impegnarsi a non introdurre o vendere merci diverse da quelle sopra indicate.

17.12bis.02 Nelle Aree Produttive di cui al precedente punto 17.12.bis.01 (AP7 Montale, AP1 Le Mose ed ex Salind) è ammessa, in deroga a quanto previsto dall'art. 30.02 delle NTA del PRG vigente e dal suo allegato A " Tabella degli usi ammessi nelle diverse zone" (elaborato P1) la funzione terziaria U2/2 – pubblici esercizi, purché in conformità ai Criteri di Programmazione di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. N° 14/2003 relativi al rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ALLEGATO AL CERTIFICATO **27 SET 2012**
Prot. n. 64564 *164950* del



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Daniela Crippa)

Daniela Crippa

ALLEGATO 10

Raccomandata inviata al sig. Belmir Ali per comunicare la data del sopralluogo.

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

145324458940
 Numero

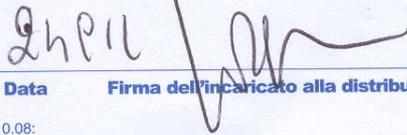
Data di spedizione 19/09/2012 Dall'ufficio postale di Fraz. 10130 Sez. 3

Destinatario [Redacted]

Via FEDERLE TOSCANI, 3

C.A.P. 29121 Località PIACENZA

[Redacted]

2hpil 



Firma per esteso del ricevente
 (Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

N. Raccomandata

14532445894-0



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex 8190E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	<u>[Redacted]</u>	
	VIA / PIAZZA	<u>FEDERLE TOSCANI</u>	<u>3</u> N° CIV.
	C.A.P.	<u>29121</u> COMUNE <u>PIACENZA</u>	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	<u>ARCH. DIEGO CASTELLETI</u>	
	VIA / PIAZZA	<u>DEL BORGO</u>	<u>4</u> N° CIV.
	C.A.P.	<u>24030</u> COMUNE <u>VILLA DIADDA</u>	PROV. <u>BS</u>

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 10130 Sez. 3 Operaz. 0139
 Causale: R 19/09/2012 13:43
 Peso gr.: 10 Tariffa € 3,90 Affr. € 3,90
 Serv. Agg.: AR

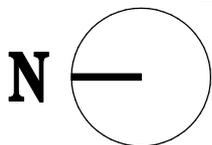
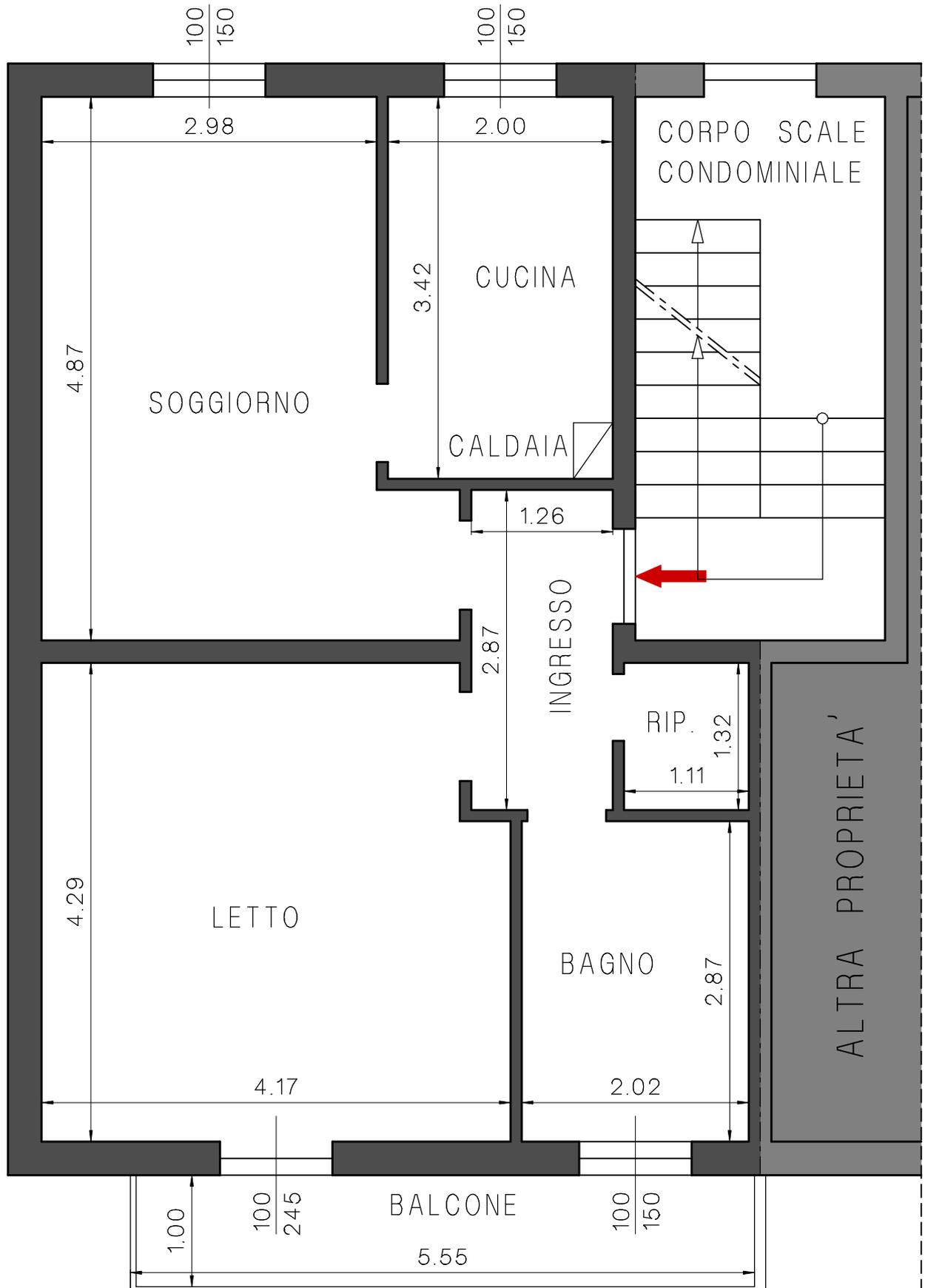
Bollo (accettazione manuale)

TASSE

ALLEGATO 11

Rilievo metrico con planimetria.

PIACENZA - Via Fedele Toscani, n. 3



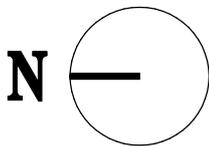
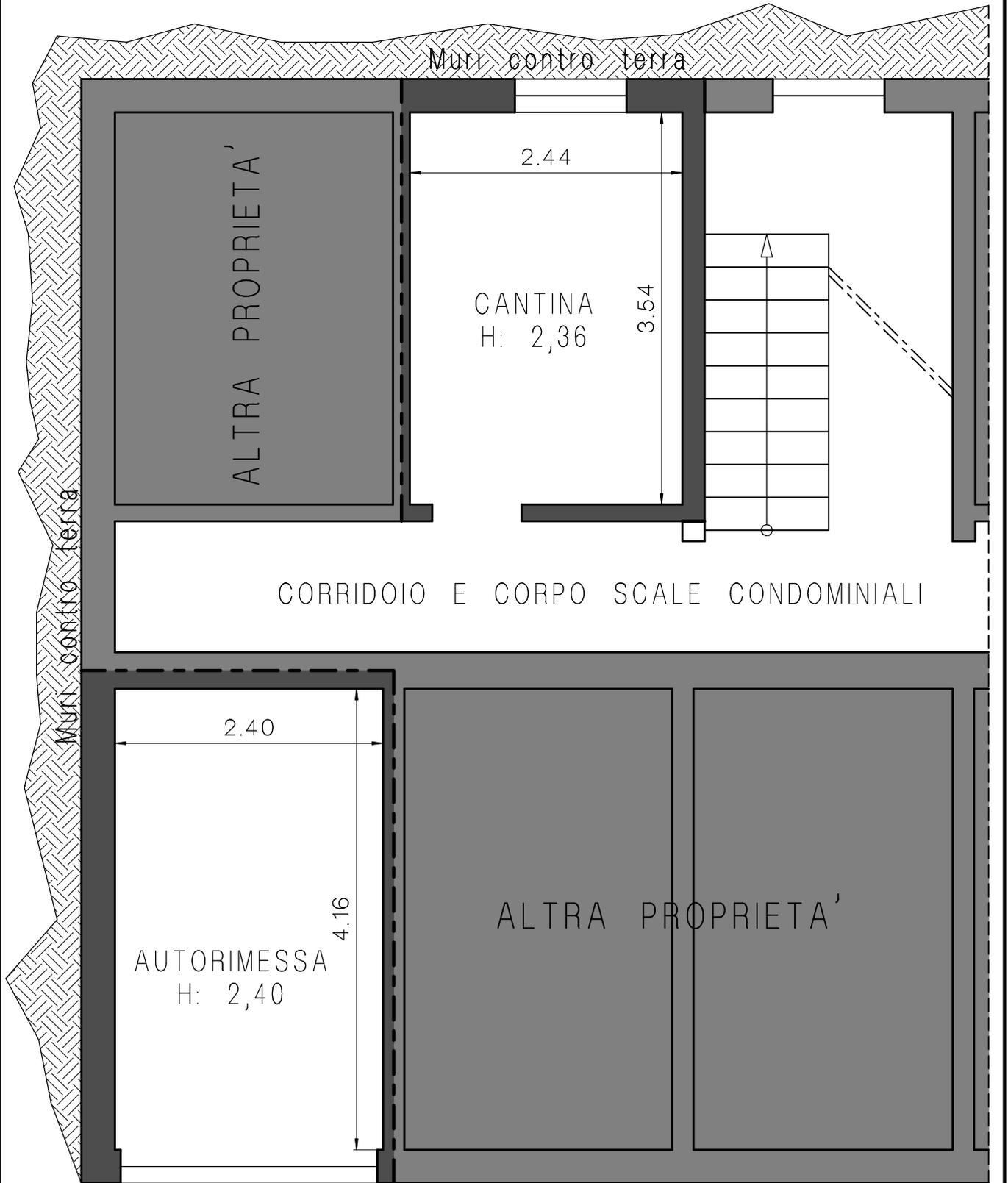
PIANO RIALZATO
H: 2,95

SCALA
1:50

STUDIO TECNICO ARCHITETTO DIEGO FABIO CASTELLETTI - 035.791414

PIACENZA

Via Fedele Toscani, n. 3



**PIANO
SEMINTERRATO**

**SCALA
1:50**

ALLEGATO 12

Rilievo fotografico.

ESTERNI



Prospetto su via Toscani
1



Prospetto su via Toscani



Prospetto laterale
3



Accesso carrale
4



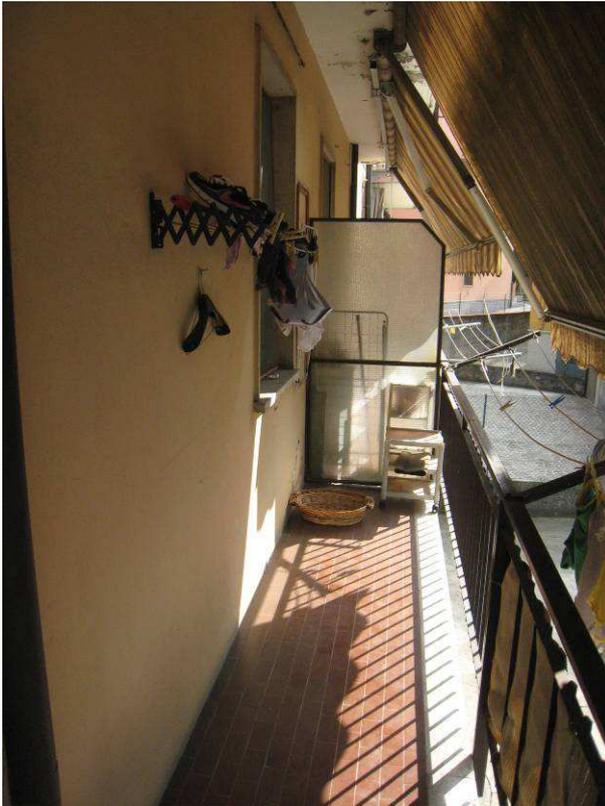
Prospetto retro
5



Prospetto retro
6

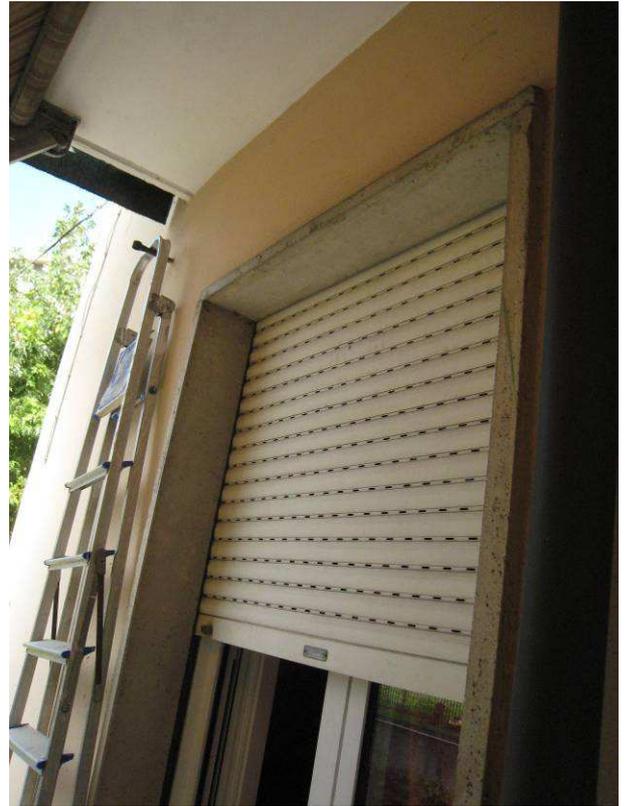


Prospetto e
cortile retro
7



Balcone

8



Tapparella

9

INTERNI



Scala ingresso

10



Porta ingresso

11



Porta ingresso

12



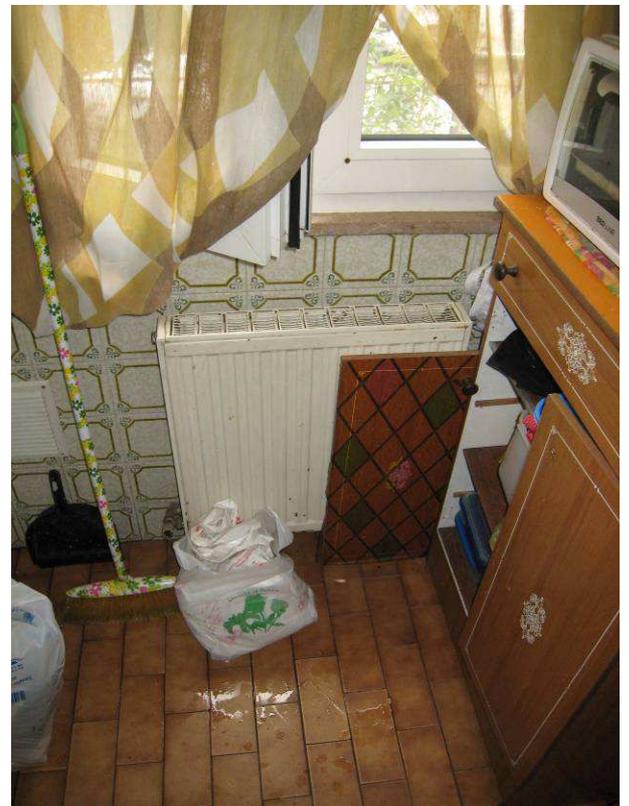
Disimpegno

13



Soggiorno

14



Cucina

15



Camera letto

16



Bagno

17



Bagno

18



Bagno

19



Particolare
interruttori
20



Quadro elettrico
21



Calorifero
22



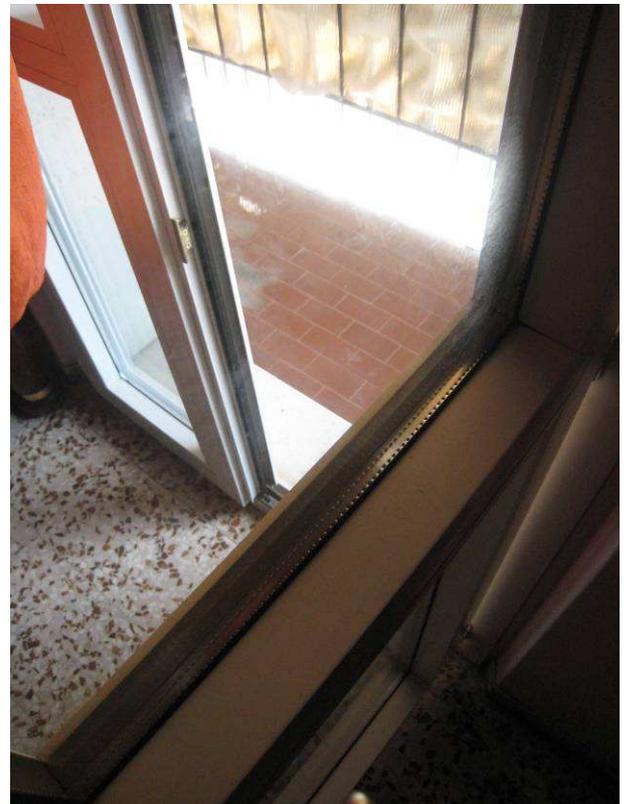
Scarico caldaia

23



Caldaia

24



Serramento esterno

25



Scala verso cantine

26



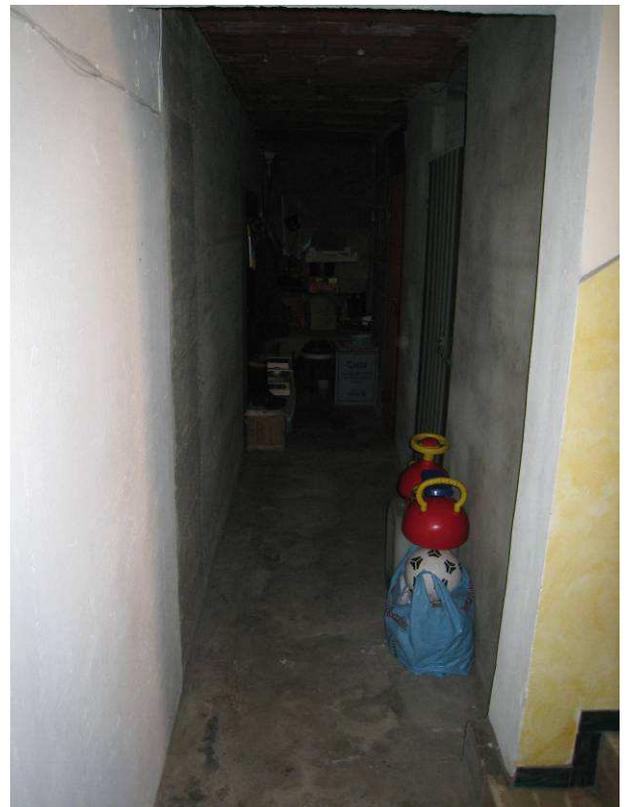
Contatori ENEL

27



Sottoscala

28



Corridoio cantine

29



Cantina

30



Autorimessa

31

ALLEGATO 13

Tabella riassuntiva della cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Immobile sito in PIACENZA, Via Fedele Toscani n. 3. Foglio 70, particella 677, sub. 2-5

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04/06/2003 FINO AL 28/05/2012

N.	NOMINATIVO	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
1	..				1/1

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26/07/2001 FINO AL 04/06/2003

N.	NOMINATIVO	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
1	..				1/2
2					1/2

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 11/06/1987 FINO AL 26/07/2001

N.	NOMINATIVO	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
1	..				Proprietà
2					Usufrutto
2					Proprietà

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO FINO AL 11/06/1987

N.	NOMINATIVO	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
2	N..				1000/1000

ALLEGATO 14

Criteria e calcoli per la stima dell'immobile.

STIMA SINTETICA

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE - Piacenza - Via Fedele Toscani, n. 3 - Fg. 70, mapp. 677, sub. 2-5

DATI SINTETICI IMMOBILE	
INDIRIZZO	Via Fedele Toscani, n. 3 - Piacenza
TIPO	Abitazione di tipo popolare
ZONA	Semi centrale, non di pregio, popolare
CARATTERISTICHE	Appartamento posto al piano rialzato di palazzina composta da 4 unità immobiliari, antecedente al 1967, da ristrutturare.
	Cantina ed Autorimessa.
	Spazi condominiali di uso comune: scala interna e area attorno alla casa
SUPERFICIE COMMERCIALE - Sc	61,00 mq

Dati ricavati da: OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP PIACENZA 2012			
Categoria:	Abitazioni		
Stato di conservazione:	Da ristrutturare		
	minimo	massimo	
Valore unitario superficie commerciale - €/mq	800,00 €	1.000,00 €	
Valore unitario adottato - Vu €/mq	900,00 €		
	Vu	Sc	VO
Valore immobile da Osservatorio (Vu x Sc) - VO	900,00 €	61,00	54.900,00 €

Dati ricavati da: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI A PIACENZA			
AGENZIA IMMOBILIARE 1			
Valore unitario 1 - V1 €/mq	900,00 €		
AGENZIA IMMOBILIARE 2			
Valore unitario 2 - V2 €/mq	850,00 €		
Valore medio Agenzie - Vm = (V1+V2)/2 €/mq	V1	V2	Valore Medio Vm
	900,00 €	850,00 €	875,00 €
Valore immobile da Agenzie (Vm x Sc) - VA	Vm	Sc	VA
	875,00 €	61,00	53.375,00 €

VALORE IMMOBILE calcolato con media aritmetica semplice			
Valore immobile V = (VO+VA)/2	VO	VA	V
	54.900,00 €	53.375,00 €	54.137,50 €
Autorimessa e cantina - a corpo			10.000,00 €
VALORE IMMOBILE			64.137,50 €

NOTA: per ottenere il VALORE DELL'IMMOBILE, mediante stima sintetica, si è partiti dai dati raccolti presso due Agenzie Immobiliari operanti a Piacenza e dai dati contenuti nell'Osservatorio Immobiliare FIAP Piacenza 2012. Con i valori ricavati si è quindi fatta una media aritmetica semplice, ottenendo così il valore desiderato.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE - Piacenza - Via Fedele Toscani, n. 3 - Fg. 70, mapp. 677, sub. 2-5

Superficie commerciale - S	61,00 mq
----------------------------	----------

Dati ricavati dalla banca dati delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO			
Anno	2012		
Semestre	1		
Provincia	Piacenza		
Comune	Piacenza		
Codice di zona	B3		
Microzona catastale	1		
Tipologia prevalente	Abitazioni civili		
Destinazione	Residenziale		
Abitazioni	Tipo economico		
VALORE LOCAZIONI - €/mq x mese - Si utilizza il valore minimo in quanto il bene è da ristrutturare.	valore minimo	valore massimo	valore minimo Vm
	4,00	5,00	4,00
Valore locazione mensile lordo da AGENZIA DEL TERRITORIO	Vm	S	VL1
VL1 = Vm x S - € x mese	4,00	61,00	244,00 €

Valore locazione mensile lordo indicato da AGENZIE IMMOBILIARI di Piacenza comprensivo di CANTINA ed AUTORIMESSA- VL2 - € x mese	VL2
	380,00 €

Valore locazione ottenuto da media aritmetica semplice tra VL1 e VL2 $VL = (VL1+VL2)/2$ - € x mese	VL1	VL2	VL
	244,00 €	380,00 €	312,00 €
Spese in detrazione a carico della proprietà - Sp = 25%	VL	%	Sp
	312,00 €	0,25	78,00 €
Valore locazione mensile netto - VN = VL - Sp - € x mese	VL	Sp	VN
	312,00 €	78	234,00 €
Reddito netto annuo - R = VN X 12 mesi - € x anno	VN	Mesi	R
	234,00 €	12	2.808,00 €
Saggio annuo di capitalizzazione per investimento ad uso residenziale in centro abitato di grande dimensioni, con detrazione per lo stato di conservazione (da ristrutturare) - r	4,00%		

VALORE IMMOBILE per capitalizzazione del valore netto annuo $V = R/r$	R	r	V
	2.808,00 €	0,04	70.200,00 €

GLOSSARIO	
REDDITO NETTO - R	
Reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.	
REDDITO LORDO	
Affitto annuale dell'immobile.	
SPESE IN DETRAZIONE - Sp	
Spese da detrarre al Reddito Lordo per ottenere il Reddito Netto e prodotte dall'immobile ovvero: manutenzione, servizi, inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, amministrazione, imposte.	
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE - r	
Indicatore del rendimento proprio dell'immobile.	

VALORE IMMOBILE

OTTENUTO DA STIME SINTETICA E ANALITICA

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE - Piacenza - Via Fedele Toscani, n. 3 - Fg. 70, mapp. 677, sub. 2-5

STIMA SINTETICA - Vs	64.137,50 €
STIMA ANALITICA - Va	70.200,00 €

VALORE MEDIO - Vm - Ottenuto	Vs	Va	Vm
applicando media aritmetica semplice	64.137,50 €	70.200,00 €	67.168,75 €

Pertanto il VALORE DELL'IMMOBILE oggetto di esecuzione è da considerarsi pari a:	67.168,75 €
---	-------------

Arrotondamento	67.000,00 €
----------------	--------------------

NOTA: a detto valore non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene eseguito.

BIBLIOGRAFIA			
AUTORE	ANNO	TITOLO	EDITORE
Realfonzo A.	1994	Teoria e metodo dell'estimo urbano	NIS, Roma
Forte F., De Rossi B.	1974	Principi di economia e di estimo	ETAS, Milano
Orefice M.	1995	Estimo	UTET
FIAIP, Collegio Provinciale Piacenza	2012	Bollettino Osservatorio Immobiliare Piacenza	

ALLEGATO 15

Descrizione sintetica delle caratteristiche dell'immobile.

DESCRIZIONE SINTETICA

Immobile di via Fedele Toscani n. 3 - Piacenza

DATI CATASTALI		
1	COMUNE CENSUARIO	Piacenza - G535
2	INDIRIZZO	Via Fedele Toscani, 3
APPARTAMENTO CON CANTINA		
3	FOGLIO	70
4	PARTICELLA	677
5	SUBALTERNO	2
6	CATEGORIA	A/3
7	CLASSE	4
8	CONSISTENZA	4,5
9	RENDITA	313,75 euro
AUTORIMESSA		
10	FOGLIO	70
11	PARTICELLA	677
12	SUBALTERNO	5
13	CATEGORIA	C/6
14	CLASSE	6
15	CONSISTENZA	12 m ²
16	RENDITA	71,27 euro

DATI DIMENSIONALI		
17	SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO	61,00 mq
18	SUPERFICIE LORDA CANTINA	11,00 mq
19	PIANI	Appartamento al piano rialzato, cantina e autorimessa piano seminterrato.
20	SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA	13,00 mq
22	ALTEZZA INTERNA LOCALI APPARTAMENTO	2,95 ml
23	ALTEZZA PIANO SEMINTERRATO	Cantina: 2,36 ml. Autorimessa: 2,40 ml.

DATI ENERGETICI		
24	CLASSE ENERGETICA	G - 352,77 kWh/mq/anno

DATI COSTRUTTIVI E DI FINITURA		
25	Strutture portanti verticali	Travi e pilastri in c.a.
26	Strutture portanti orizzontali	Laterocemento
27	Copertura	Del tipo a falde inclinate, sfalsate al colmo, struttura in latero cemento. Manto di copertura tipo tegole marsigliesi in laterizio.
28	Lattoneria	In lamiera preverniciata

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO DIEGO FABIO CASTELLETTI
Villa d'Adda (Bg) - Piacenza
info@studiocastelletti.it

29	Tamponamento perimetrale	Muratura in laterizio
30	Esterni	Intonaco a vista
31	Tramezzature interne	In laterizio
32	Intonaci	Intonaco al civile
33	Pavimenti	Ceramica
34	Rivestimenti	Ceramica
35	Serramenti esterni	PVC con doppio vetro e vetrocamera. Recenti.
36	Oscuranti esterni	Tapparelle in PVC
37	Porte d'ingresso	In legno tamburato.
38	Porte interne	In legno tamburato con specchiature in vetro.
39	Impianto elettrico	Del tipo sotto traccia. Non a norma.
40	Impianto idrico-sanitario	Completo per cucina e bagno.
41	Impianto di riscaldamento	Autonomo. Caldaia a gas tradizionale - recente. Termosifoni a piastra in alluminio. Non a norma.
42	Impianto di condizionamento	Non presente
43	Isolamento termico	Non presente
44	Isolamento acustico	Non presente
45	Grado di finitura	Economico/popolare.
46	Stato di manutenzione	Interno: obsoleto. Esterno: obsoleto.

ALLEGATO 16

Supporti informatici – DVD.