

**TRIBUNALE DI PIACENZA****PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **23/2021** promosso da:

**BNL SPA** con *Avv. F. Oronzo e A. Oronzo*

nei confronti di:

- [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI: NESSUNO.

**G.E. III.<sup>mo</sup> Dott. Antonino Fazio**

-----

In data 17 Febbraio 2022 lo scrivente Geom. Gian Piero Piana, con studio in Piacenza, Via Gambarà n. 2, C.F. PNIGPR68B28G535K ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
3. la verifica della regolarità edilizia e 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;
4. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
6. la valutazione estimativa del valore di mercato 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. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo ; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - 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 specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
7. 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 (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
8. 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;
9. il nominativo e recapito dell'Amministrazione condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

10. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);

11. la predisposizione, per ciascun lotto, di due cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 23 Novembre 2022, il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 30 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 24 Ottobre 2022.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

## 1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

### 1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un appartamento, una autorimessa e un locale ad uso deposito:

l'immobile ad uso abitativo è posto su due piani fuori terra (terra e primo), l'autorimessa al piano terra ed il locale ad uso deposito posto su due piani fuori terra (terra e primo), sono inseriti in un complesso immobiliare di tipo exrurale costituito da più appartamenti, box e locali deposito, sito in Comune di Gazzola(PC), Frazione Tuna , Strada provinciale n. 40 - di proprietà [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

### 1.2 Confini:

I suddetti immobili confinano in circondario con:

L'appartamento con Strada Provinciale, ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED] e ragioni [REDACTED];

l'autorimessa ed il locale deposito con ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED] su due lati; salvo altri come di fatto.

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento**LOTTO UNICO:**

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'A.d.T. di Piacenza, Comune di Gazzola, con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
4	97	3 e 4	A/2	2	5 vani	€ 309,87
VARIAZIONE TOPOMASTICA del 26/01/2018- Prot. n. PC0007488 derivante da aggiornamento ANSC (n. 3754.1/2018)						
fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
4	193	2	C/6	5	15 mq	€ 66,62
VARIAZIONE TOPOMASTICA del 26/01/2018- Prot. n. PC0007484 derivante da aggiornamento ANSC (n. 3750.1/2018)						
fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
4	193	3	C/2	2	51 mq	€ 134,33
VARIAZIONE TOPOMASTICA del 26/01/2018- Prot. n. PC0007485 derivante da aggiornamento ANSC (n. 3751.1/2018)						

In capo a: [REDACTED] A [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ e [REDACTED]  
25.09.1967 C.F. [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

**-VISURE CATASTALI -ALLEGATE-**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

**2.Descrizione degli immobili**

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo, una autorimessa ed un locale deposito posti in un complesso immobiliare di tipo exrurale in Comune di Gazzola(PC), Frazione Tuna, Strada Provinciale n.40. I detti immobili fanno parte di un complesso di fabbricati posti in aderenza tra loro da cielo a terra.

Trattasi di edifici con aree esclusive circostanti, costruiti negli anni quaranta/cinquanta dello scorso secolo, ai quale si accede direttamente dalla strada provinciale.

Gli esterni degli edifici sono raffigurati nelle fotografie allegate.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è posta su due piani (terra e primo) costituita da cucina, soggiorno, rip. al piano terra e disimpegno, due camere da letto, bagno al primo piano, con annessa area esclusiva su due lati del fabbricato.

Come si nota dalle fotografie allegate l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione; le finiture interne sono di tipo ordinario e risalgono a una ristrutturazione eseguita circa 15/20 anni fa.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura piena di laterizio, con solai in laterocemento con soprastante caldana in cemento; tetto in legno, travi e travetti, con soprastante manto di copertura in tegole; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Le stanze dell'appartamento sono pavimentate in mattonelle di ceramica, il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti alle pareti in ceramica.

Tutte le finestre sono in legno con vetrocamera provviste di persiane in legno; la porta d'ingresso non è blindata, le porte interne sono in legno tamburate con vetri all'inglese.

Tutti i locali sono tinteggiati.

I locali al piano terra presentano sulle pareti esterne molteplici problemi di umidità ascensionale con conseguente scrostatura del colore e dell'intonaco.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia per la produzione d'acqua calda marca Ariston funzionante a gas metano, sicuramente da sostituire, è presente un camino a legna al piano terra.

L'impianto elettrico sottotraccia è da revisionare.

E' provvisto di impianto di condizionamento, sicuramente da revisionare

L'interno dei locali è illustrato nelle foto allegate.

L'area esterna è in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde.

Le unità immobiliari ad uso autorimessa e deposito risultano essere adiacenti, al piano terra autorimessa e deposito collegati tra loro, al primo piano legnaia e rip.

Come si nota dalle fotografie allegate l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione; le finiture interne sono di tipo ordinario e risalgono all'epoca di costruzione, verosimilmente intorno agli anni cinquanta del secolo scorso.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura piena di laterizio, con solaio in putrelle di ferro e laterizio con soprastante caldana in cemento; tetto in legno, travi e travetti, con soprastante manto di copertura in tegole; esternamente la facciata è a vista.

Le stanze sono pavimentate in mattonelle di cotto.

Esistono solo tre serramenti esterni, due portoncini in legno e la serranda in ferro dell'autorimessa.

I locali sono privi di impianti.

L'interno dei locali è illustrato nelle foto allegate.

Gli immobili, in conclusione, sono ubicati all'interno dell'abitato della Frazione di Tuna del Comune di Gazzola(PC), in una zona a prevalente destinazione abitativa, con accesso diretto dalla via pubblica.

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nelle tavole grafiche allegate.

#### CONSISTENZA PLANIMETRICA

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

#### LOTTO UNICO

- Le superfici lorde dei vani ad uso abitativo posti ai piani terra e primo, comprensive dei muri esterni, al 100 % dell'effettiva superficie.
- L'area esterna esclusiva al 10% dell'effettiva superficie.
- Il locale ad uso autorimessa al 50 % dell'effettiva superficie.

- Il locale ad uso deposito al 30 % dell'effettiva superficie.

Pertanto: Abitazione mq 96,00.

Area esterna mq 50,00 x 0,10 = mq 5,00

Autorimessa mq 17,00 x 0,50 =mq 8,50

Locale ad uso deposito mq 56,00 x 0,30 =mq 16,80

La consistenza lorda commerciale vendibile delle unità immobiliari in oggetto, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a **mq 126,00**

### 3.Regolarità urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato precedentemente al 01.09.1967, successivamente risulta solo una Denuncia d'inizio Attività presentata presso il Comune di Gazzola per la realizzazione di recinzione in data 04.09.2004 prot. n. 3594.

Non si è riuscito a reperire il Certificato di abitabilità.

Nell'immobile non risulta regolare dal punto di vista urbanistico la tettoia posta sopra l'ingresso in quanto nella suddetta DIA era indicata come esistente ma nella foto allegata si vede chiaramente che era molto più piccola come dimensioni, pertanto andrà presentata una CILA in sanatoria ad un costo totale di circa €. 2000,00.

Si precisa che le planimetrie catastali non rispecchiano esattamente lo stato dei luoghi, vi sono delle piccole difformità interne nell'appartamento; parte della parete divisoria tra autorimessa e deposito è stata demolita.

### 4.0 Opere abusive

Non risultano esservi opere abusive, se non la tettoia precedentemente descritta , che andrà sanata ad un costo stimato in circa €. 2000,00 totali.

Sicuramente andranno presentate nuove planimetrie catastali che rispecchino lo stato dei luoghi, si stima un costo per il nuovo accatastamento di circa €. 1500,00

### 4.1 Verifica di conformità degli impianti

Mancano la dichiarazione di conformità degli impianti.

#### 5. Spese di gestione, di manutenzione e condominiali

Gli immobili oggetto di perizia non risultano in condominio.

#### 6. Valutazione estimativa

##### LOTTO UNICO:

Gli immobili sono ubicati nella frazione di Tuna del Comune di Gazzola, sulle prime colline piacentine a circa 15 Km dalla Città di Piacenza, in una zona a prevalente destinazione abitativa, con accesso diretto dalla strada pubblica.

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come età, posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo, anche contattando esperti nelle compravendite immobiliari nella provincia di Piacenza.

Una valida indicazione è fornita dalla banca dati dei prezzi del mercato immobiliare redatta dalla FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionali) relativamente all'osservatorio immobiliare di Piacenza e Provincia, che indica i seguenti valori commerciali relativi alle abitazioni in comune di Gazzola (PC):

- Case da ristrutturare: da 600 a 800 €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda.

Viste le discrete condizioni del mercato immobiliare si ritiene necessario applicare valori cautelativi, in ossequio alle indicazioni del quesito, prevedendo la riduzione del 10% rispetto ai prezzi di vendita.

Viene in primo luogo stabilito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura; in secondo luogo viene indicato il valore di vendita consigliato per i cespiti in oggetto:

**LOTTO UNICO :**

Quota dell'intero dei beni immobili posti in Comune di Gazzola (PC) - Strada Provinciale n°40.

- Abitazione, autorimessa e locale deposito, **FOGLIO 4 PARTICELLA 97 SUB.3/4 (ABITAZIONE), FOGLIO 4 PARTICELLA 193 SUB.2 (AUTORIMESSA), FOGLIO 4 PARTICELLA 193 SUB.3 (LOCALE DEPOSITO),**

Mq 126,00 x €/mq 800,00

€ 100.800,00

**Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è: € 101.000**

Lo scrivente, tenendo conto, della difficile situazione del mercato immobiliare, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, propone un abbattimento del 10% rispetto al valore sopra indicato, come segue:

**VALORE CONSIGLIATO DI VENDITA DEI BENI IN OGGETTO:**

**€ 90.900,00**

Diconsi novantamilanovecentoeuro.

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

**7. Condizioni di divisibilità dei beni**

Lo scrivente suggerisce la vendita in unico lotto.

**8. Indicazioni di opere da eseguire urgentemente**

Non vi sono opere urgenti da eseguire.

**9. Nominativo amministratore**

Nessun amministratore.

**10-11 Allegati**

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da n. 18 fotografie, le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di perizia, la visura catastale dei beni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale, copia della Denuncia d'inizio attività edilizia del 04.09.2004 prot. 3594

con relativi allegati, il tutto su CD allegato (files in formato PDF) comprensivo della presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 17/10/2022

Allegati:

1. Visura catastale dei beni.
2. Planimetrie delle unità immobiliari.
3. Documentazione fotografica.
4. Planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale.
5. DIA presentata in Comune in data 04.09.2004 prot. n. 3594.

**IL C.T.U.**  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1402

**PIANA GIAN PIERO**



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2022

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **GAZZOLA (D958)** provincia **PIACENZA**



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**  
• Foglio 4 Particella 193 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 11/02/1995 in atti dal 13/02/1995  
(n. 206.2/1995)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**  
Foglio 4 Particella 193

#### > Indirizzo

STRADA PROVINCIALE 40 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2018  
Pratica n. PC0007484 in atti dal 26/01/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3750.1/2018)

#### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 66,62**  
Categoria **C/6<sup>al</sup>**, Classe **5**, Consistenza **15 m<sup>2</sup>**

COSTITUZIONE del 11/02/1995 in atti dal 13/02/1995  
(n. 206.2/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: 19 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/02/1995, prot. n. 206



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**  
• Foglio 4 Particella 193 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 11/02/1995 in atti dal 13/02/1995  
(n. 206.2/1995)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**  
Foglio 4 Particella 193

> **Indirizzo**

STRADA PROVINCIALE 40 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2018  
Pratica n. PC0007485 in atti dal 26/01/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3751.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 134,33**  
Categoria **C/2<sup>b</sup>**, Classe **2**, Consistenza **51 m<sup>2</sup>**

COSTITUZIONE del 11/02/1995 in atti dal 13/02/1995  
(n. 206.2/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: 61 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/02/1995, prot. n. 206





Immobile di catasto fabbricati -  
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**

- Foglio 4 Particella 97 Subalterno 3
- Foglio 4 Particella 97 Subalterno 4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
30/06/2005 Pratica n. PC0055419 in atti dal 30/06/2005  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11103.2/2005)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **GAZZOLA (D958) (PC)**  
Foglio 4 Particella 97

> **Indirizzo**

STRADA PROVINCIALE 40 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2018  
Pratica n. PC0007488 in atti dal 26/01/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3754.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 309,87**  
Categoria **A/2<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

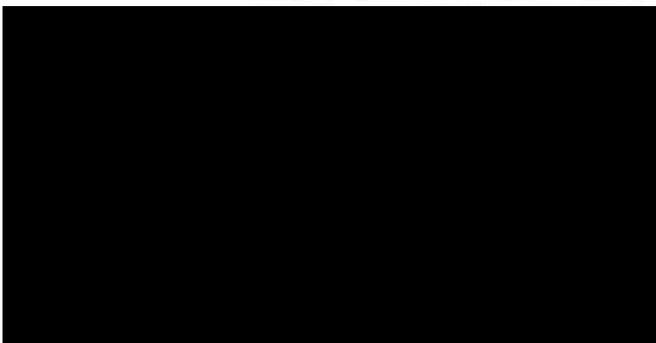
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
30/06/2005 Pratica n. PC0055419 in atti dal 30/06/2005  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11103.2/2005)

> **Dati di superficie**

Totale: **104 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>d)</sup>: **104 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
02/05/1989, prot. n. 6

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2**



1. Atto del 24/01/2007 Pubblico ufficiale TOSCANI  
MASSIMO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n.  
138616 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 1322.1/2007 Reparto PI di PIACENZA  
in atti dal 06/02/2007

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di GAZZOLA (D958)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 510,82** Vani: **5,0** Superficie: **66 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 510,82** Vani: **5,0** Superficie: **66 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**



---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

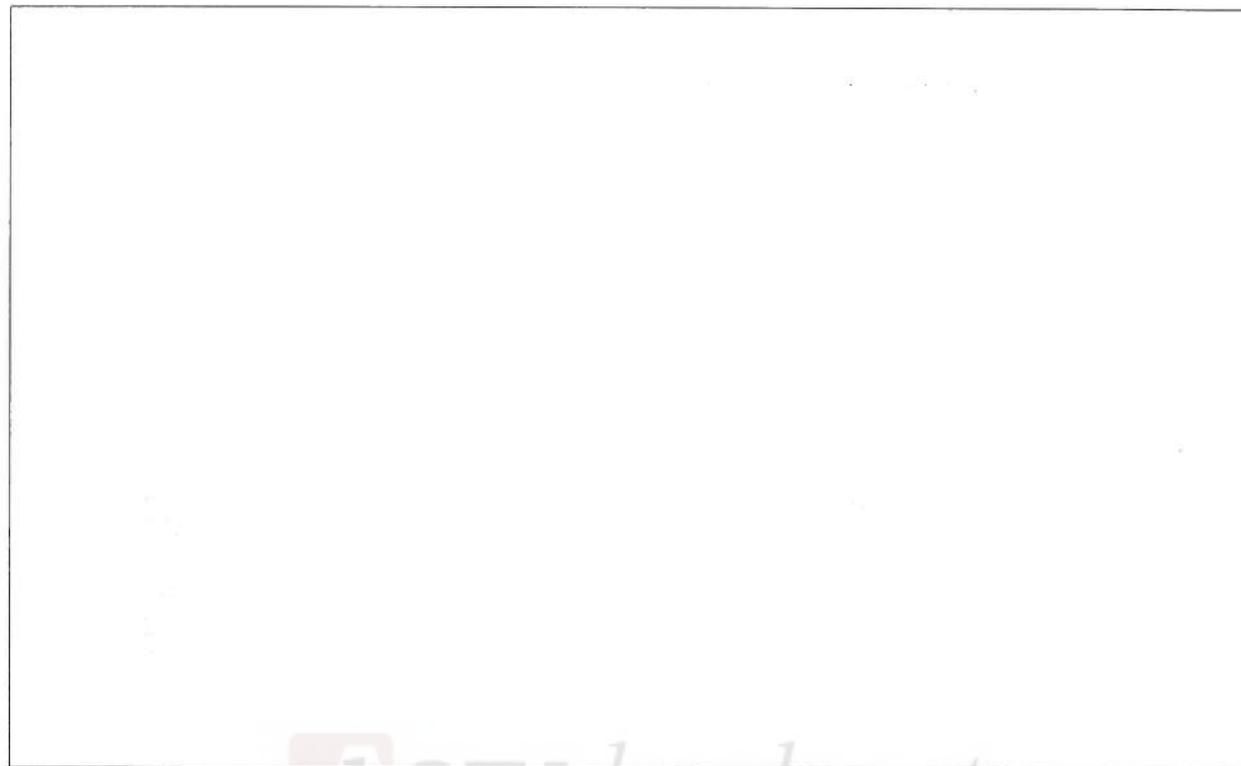
---

**Legenda**

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa
- c) A/2: Abitazioni di tipo civile
- d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

PIANA Geom. GIAN PIERO

C.F. PNI GPR 68B28 G535K - P.IVA 01030250334



PIANTE CALCOLI SUPERFICI	COMUNE DI GAZZOLA	ALLEGATO
-----------------------------	----------------------	----------

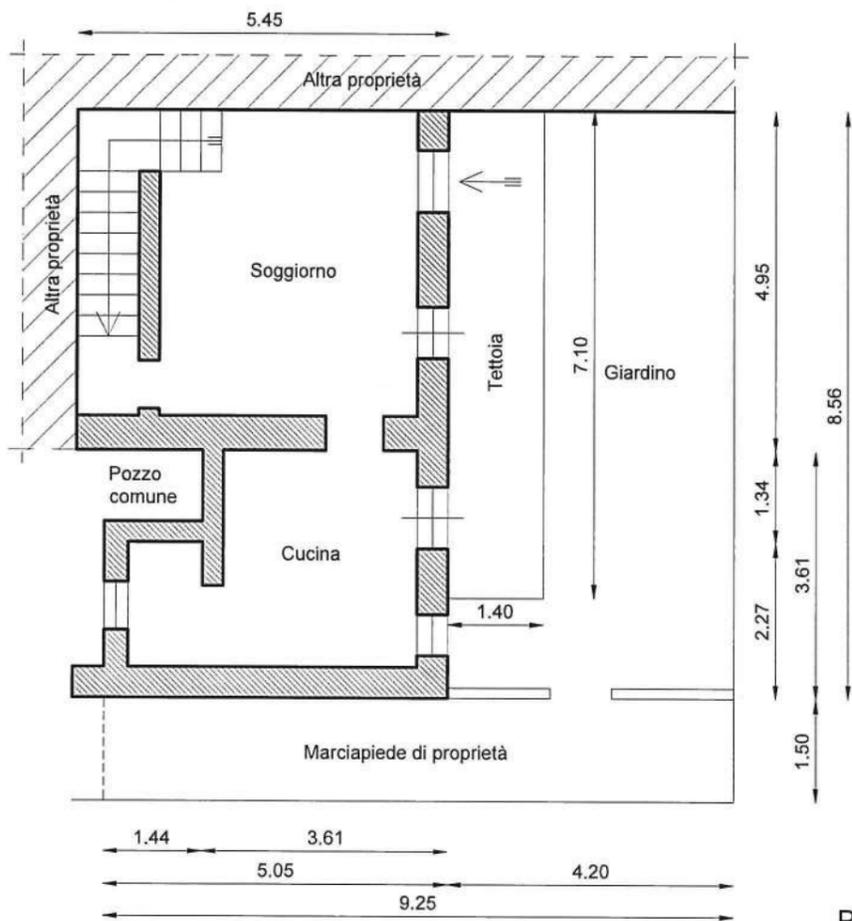
OGGETTO :	Sig. ██████████ Planimetrie allegate a Perizia giudiziale, procedimento esecutivo n° 23/2021 Bene ubicato a Gazzola (PC), via provinciale n°40 - Fraz. Tuna
COMMITTENTE :	TRIBUNALE DI PIACENZA
Piante      Scala 1:100	data: Settembre 2022

IL C.T.U.  
**Collegio Geometri**  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1402  
**PIANA GIAN-PIERO**

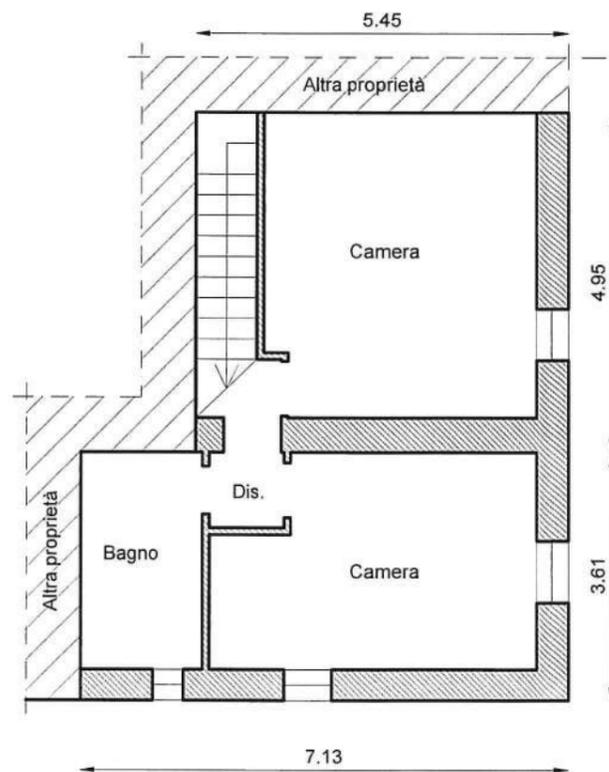
Via Gambara, 2 - 29122 Piacenza- TEL. (0523)-613492

Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f1819312e4b30aca9a

Piano terra  
H. = 2.70mt.



Piano primo  
Hm. = 2.70mt.



CALCOLI SUPERFICI :

PIANO TERRA

$$4.95 \times 5.45 = 26,98 \text{ mq}$$

$$3.61 \times 3.61 = 13,03 \text{ mq}$$

$$1.44 \times 2.27 = 3,27 \text{ mq}$$

PIANO PRIMO

$$4.95 \times 5.45 = 26,98 \text{ mq}$$

$$3.61 \times 7.13 = 25,74 \text{ mq}$$

TOT. 96,00 mq

PIANO TERRA

$$\text{Marciapiede: } 9.25 \times 1.50 = 13,88 \text{ mq}$$

$$\text{Giardino: } 8.56 \times 4.20 = 35,95 \text{ mq}$$

TOT. 49,83 mq

TOT. = Mq. 49,83

ARROTONDATO A Mq. 50,00

TOT. = Mq. 96,00

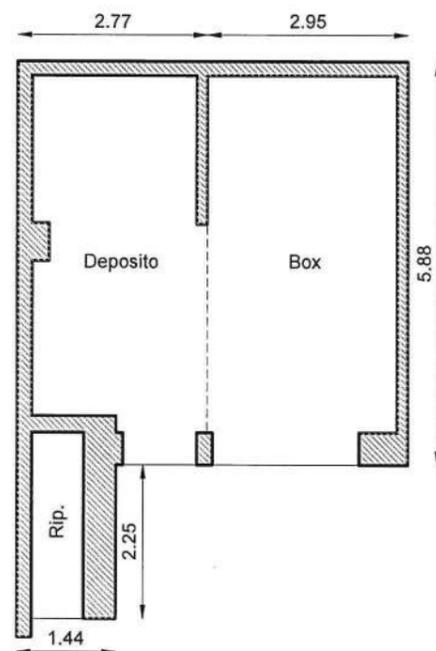
ARROTONDATO A Mq. 96,00

TAV. 1

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1402  
PIANA GIAN PIERO



Piano terra  
H. = 2.40mt.



### CALCOLI SUPERFICI :

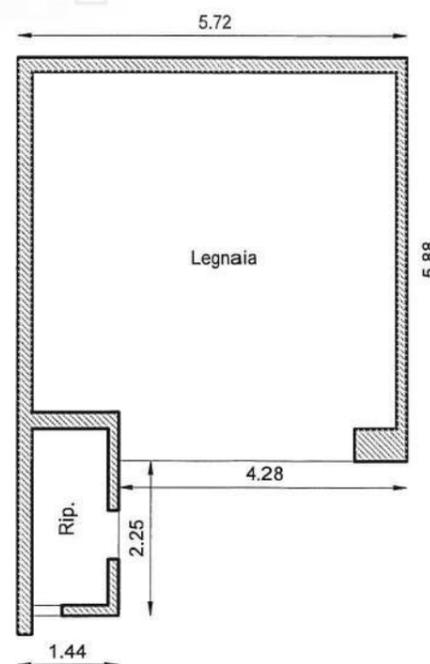
PIANO TERRA - BOX  
 $2.95 \times 5.88 = 17,35 \text{ mq}$

TOT. 17,35 mq

TOT. = Mq. 17,35

ARROTONDATO A Mq. 17,00

Piano primo  
Hm. = 3.70mt.



PIANO TERRA - DEPOSITO e RIP.

$2.77 \times 5.88 = 16,29 \text{ mq}$

$2.25 \times 1.44 = 3,24 \text{ mq}$

PIANO PRIMO - LEGNAIA e RIP.

$5.72 \times 5.88 = 33,63 \text{ mq}$

$2.25 \times 1.44 = 3,24 \text{ mq}$

TOT. 56,40 mq

TOT. = Mq. 56,40

ARROTONDATO A Mq. 56,00

TAV. 2

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1402  
PIANA GIAN PIERO





FOTO N°1 VISTA ESTERNA ABITAZIONE



FOTO N°2 - VISTA DA SUD FABBRICATO ABITATIVO







Astalegale.net

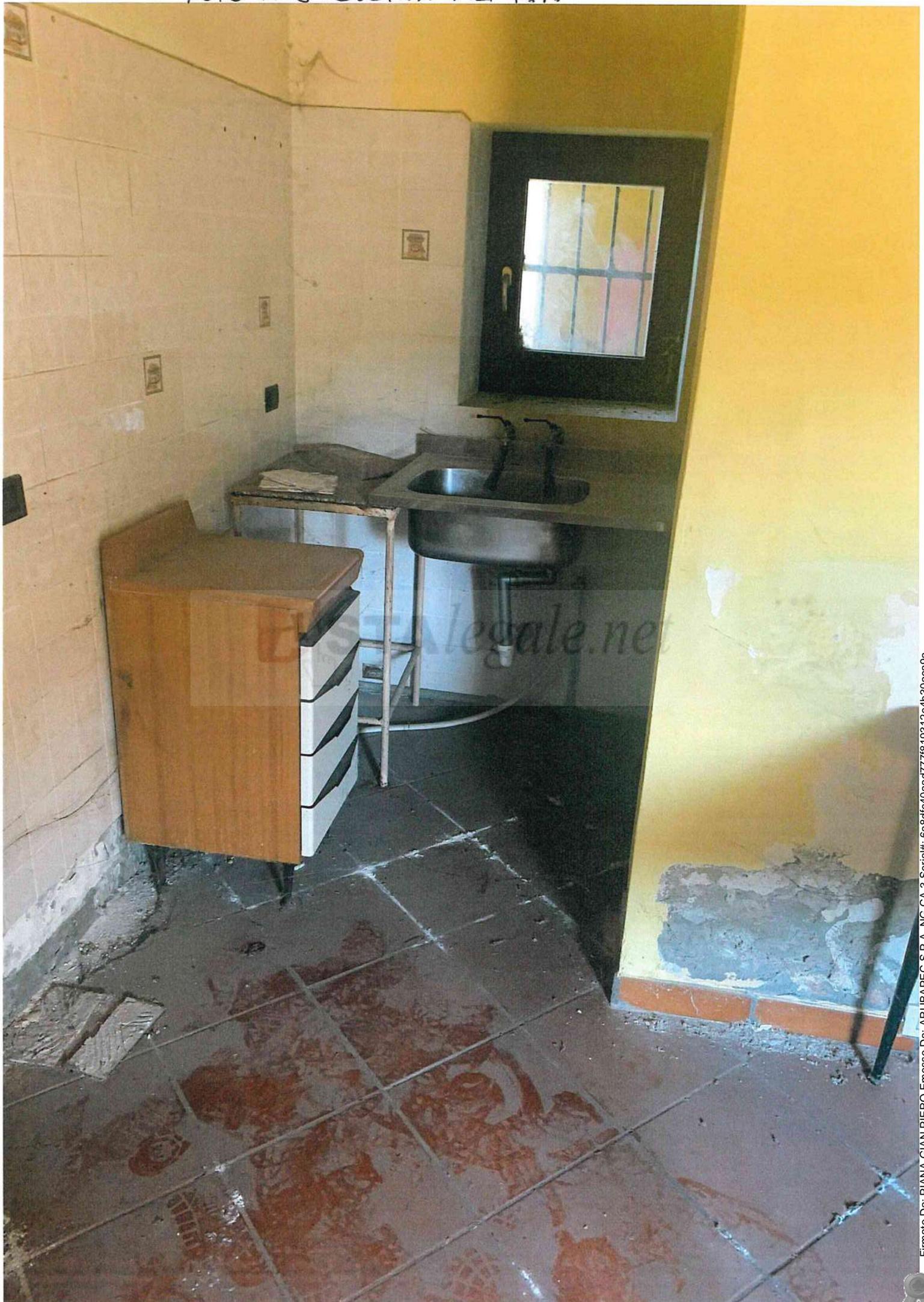


FOTO N° 7 - CALDAIA

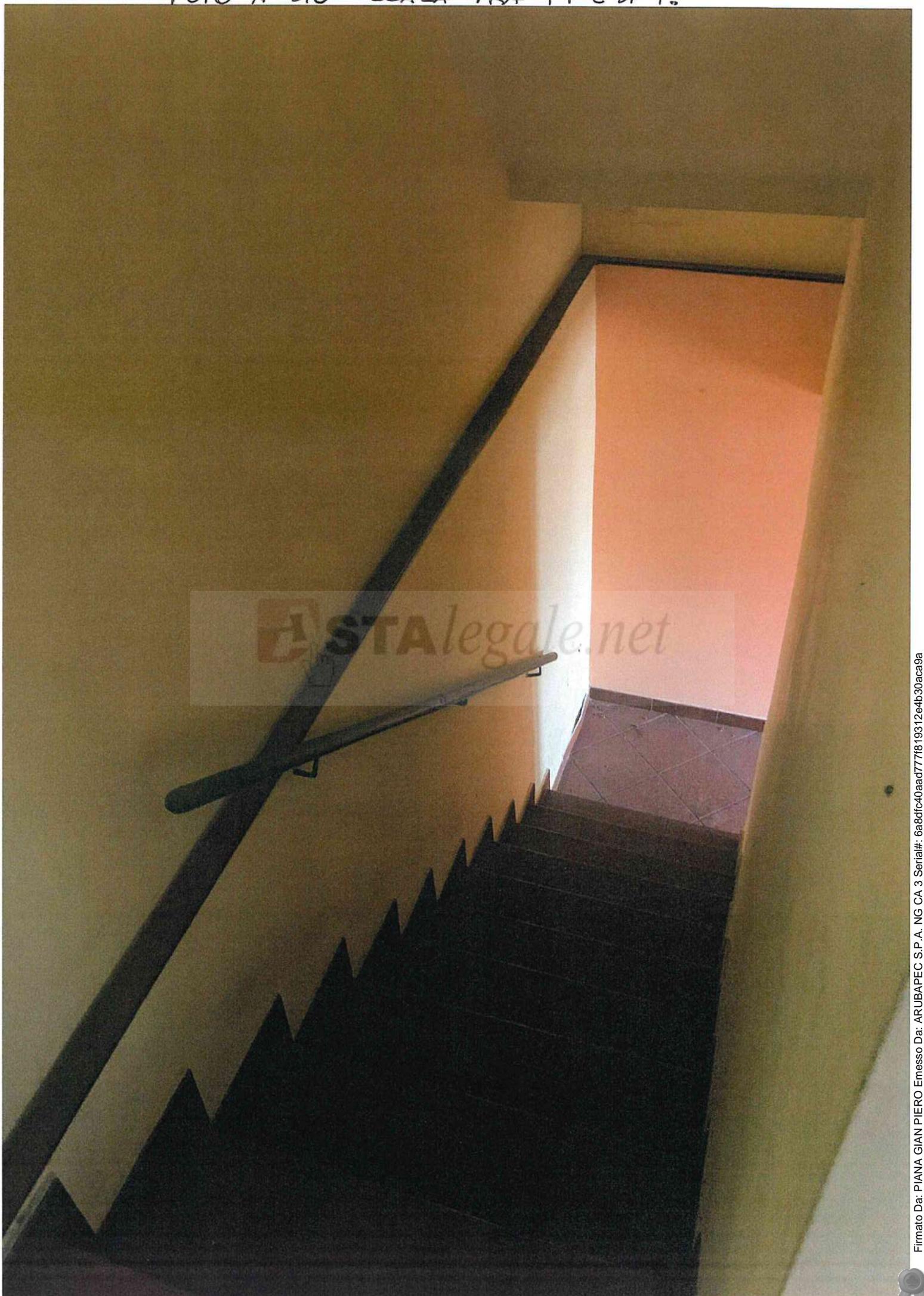


Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f819312e4b30aca9a



FOTO N° 8 - SOGGIORNO AL P.T.





ASTALEGALE.NET

FOTO N° 11 - CAMERA DA LETTO AL 1° PIANO

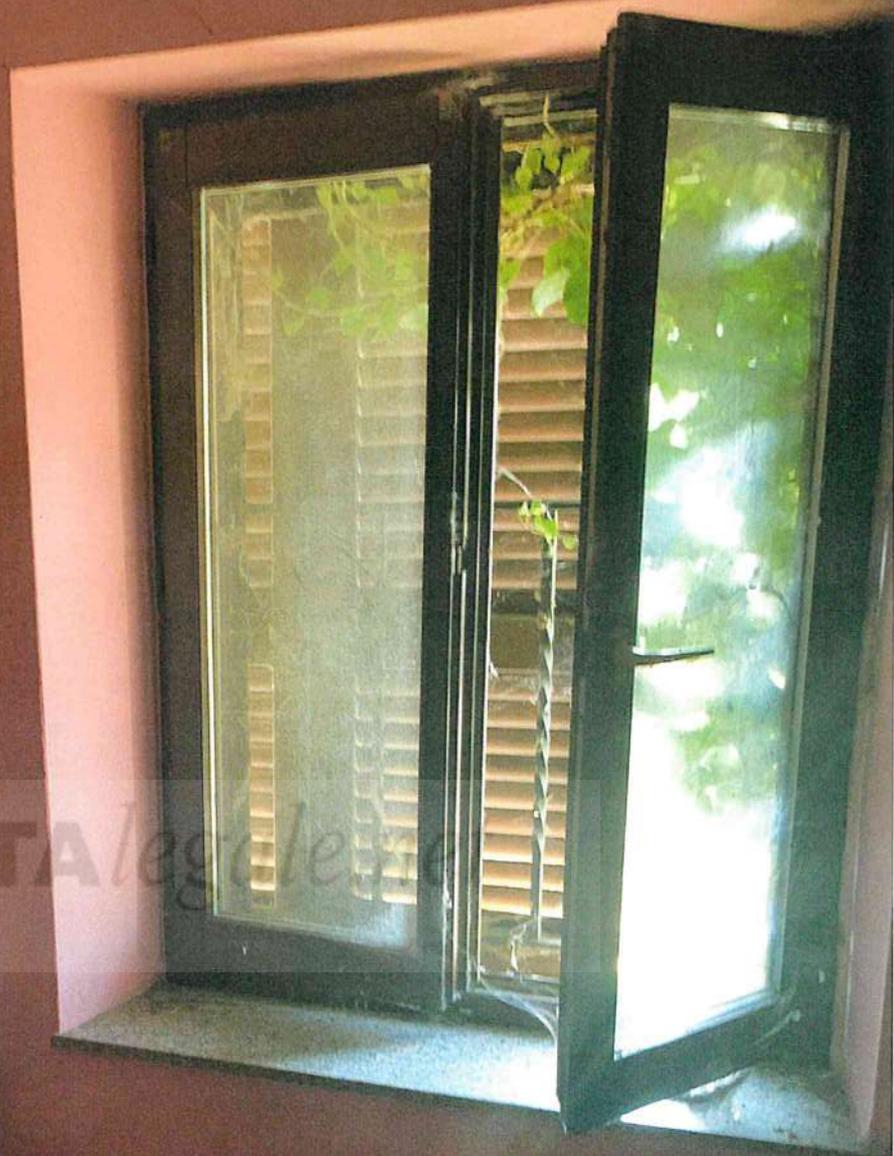


Foto n° 10 - ALTRA CAMERA DA LETTO AL 1° F.



ASTAlegale.net

FOTO N° 15 - ALIKA CATERA VA LETTO AL 1° P.



Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f1819312e4b30aca9a



FOTO N°14 - BAGNO AL 1° PIANO



FOTO N 10 ESTERNO AUTOKITRESSA E DEPOSITO

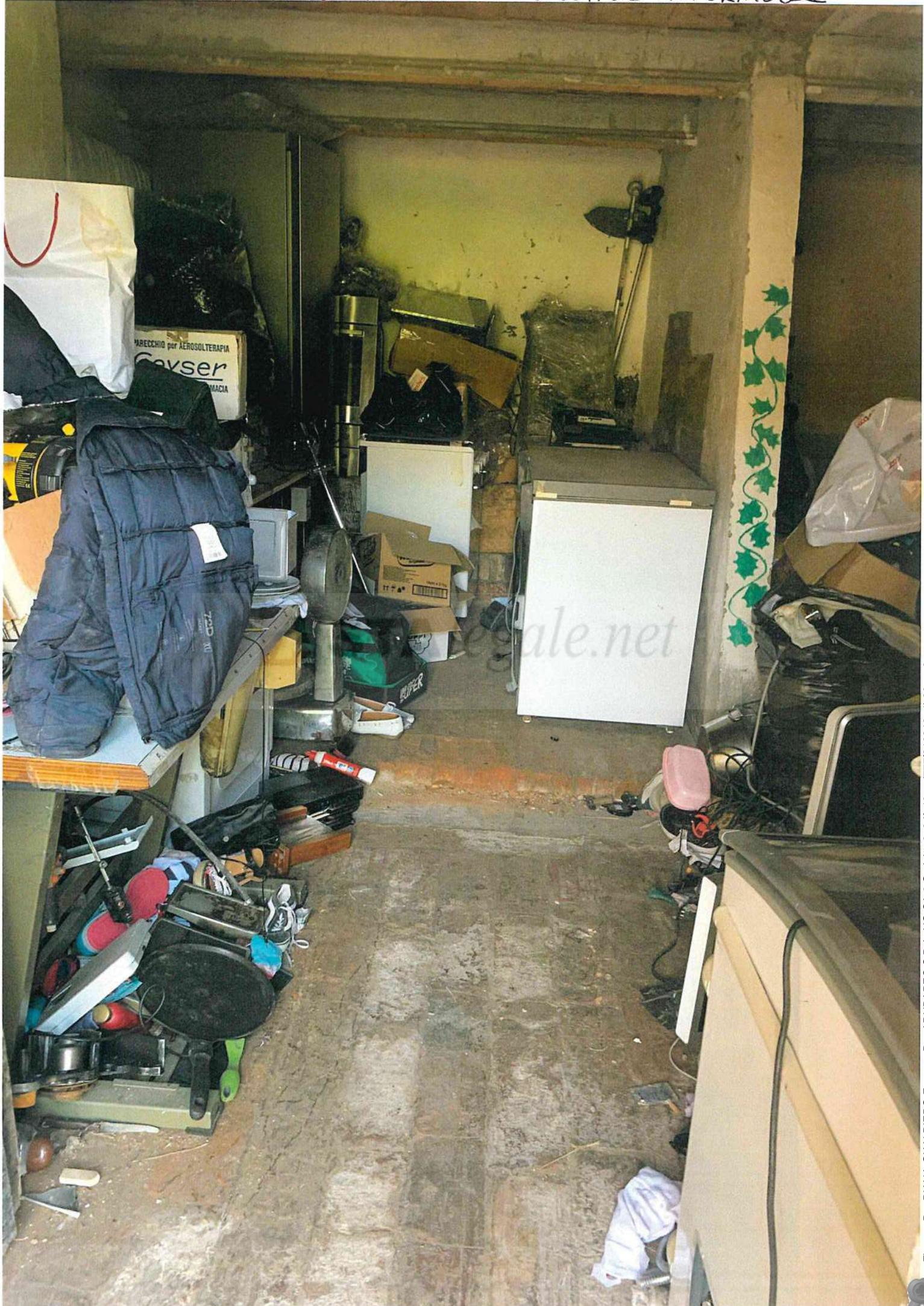


Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f1819312e4b30aca9a

MUR N°14 ESTERNO DEPOSITO



Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f819312e4b30aca9a



MINISTERO DELLE FINANZE  
F. rig. rend. 487



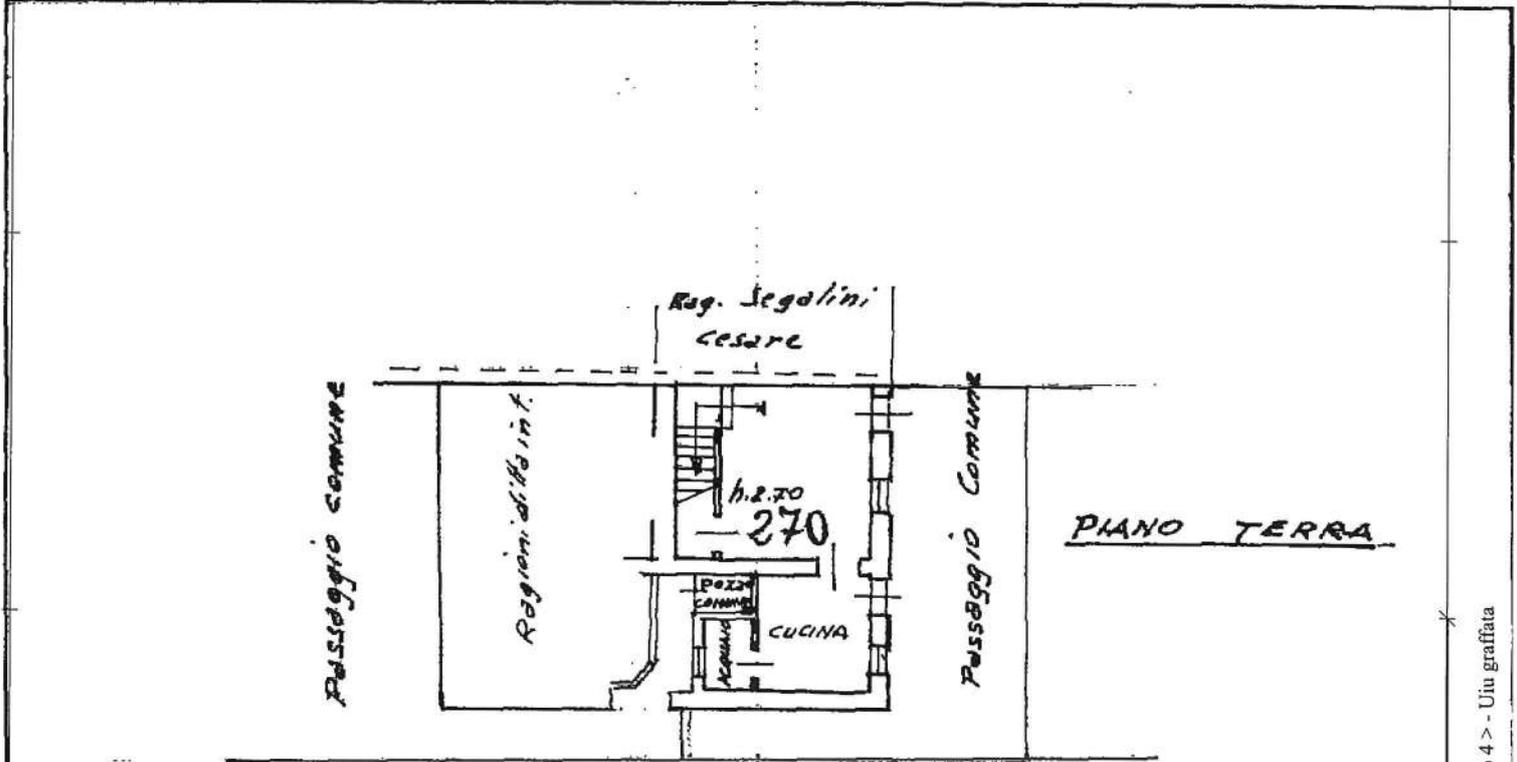
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

185

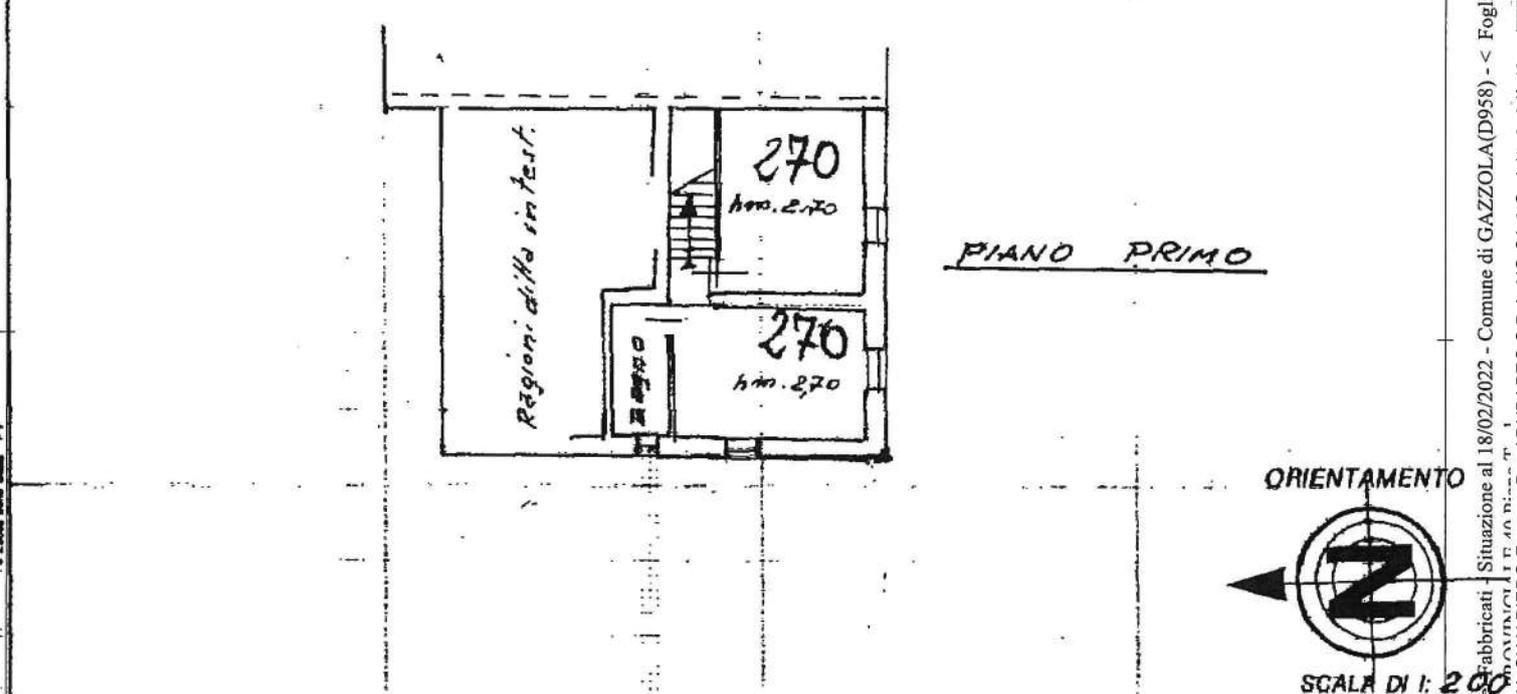
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gazzola via loc. Tuna via Provinciale civ. ....



STRADA PROVINCIALE

ATAlegale.net



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>CEOM. MARIO CAGNONI</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 1989
Identificativi catastali Foglio <u>4</u> Particella <u>28</u> Sub. <u>3</u> data <u>01-05-89</u> Firma <u>MARIO CAGNONI</u>	Iscritto all'albo dei <u>CEOM. Collegio Geometri</u> <u>PIACENZA</u> N. <u>507</u> data <u>01-05-89</u> Firma <u>MARIO CAGNONI</u>	6

Catasto di fabbricati - Situazione al 18/02/2022 - Comune di GAZZOLA (D958) - < Foglio 4 - Particella 97 - Subalterno 4 > - Uiu graffiata  
 Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f819312e4b30aca9a

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



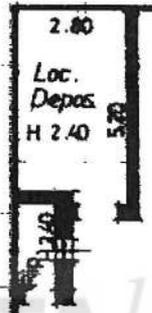
860  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

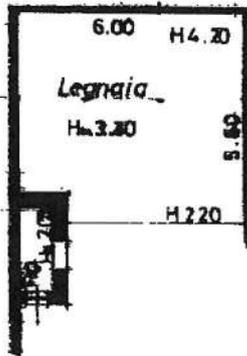
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZOLA via LOC. ZAFFIGNANA civ. ....

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
CAGNONI ALBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

11 FEB 1995

Data presentazione: 11/02/1995 - Data: 18/02/2022 - n. T298084 - Richiedente: PNIGPR68B28G535K

Totali schede: 4  
n. 193 sub. 3

Collegio Geometri  
Provincia di Piacenza  
n. 1414  
**ALBERTO CAGNONI**

906

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2022 - Comune di GAZZOLA(D958) - < Foglio 4 - Particella 193 - Subalterno 3 >

Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f819312e4b30aca9a

MODULARIO  
F rig rand 487



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

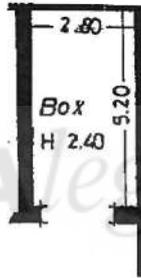
MOD BN (CEU)

LIRE  
250

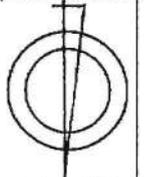
46

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZOLA via LOC. ZAFFIGNANA civ. ....

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



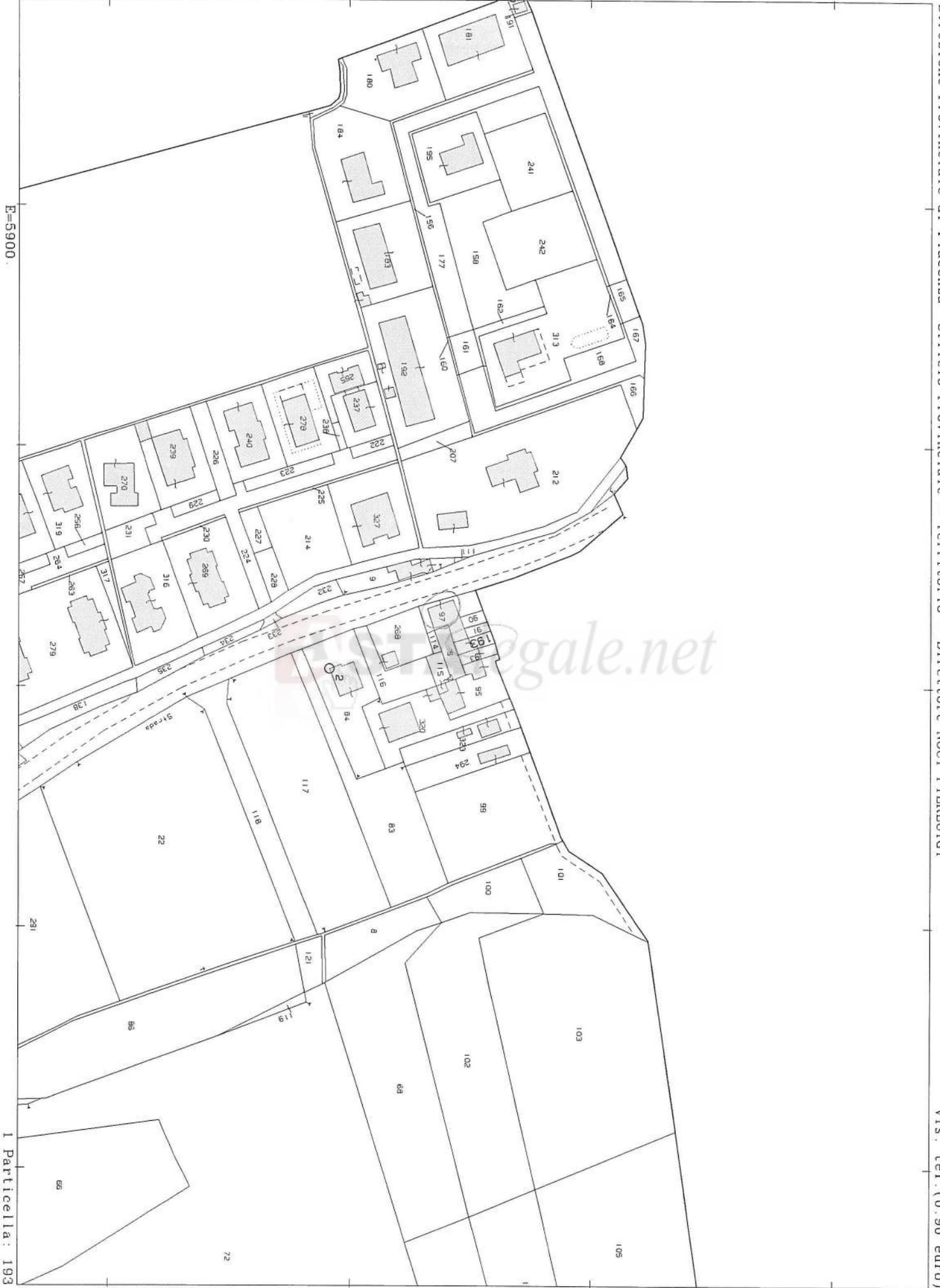
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Data presentazione: 11/02/1995 - Data: 18/02/2022 - n. T298082 - Richiedente: PNIGPR68B28G535K  
 Totale schede catastali: 4  
 F. ....  
 n° 193 ... 2

Compilata dal GEOMETRA  
 (Titolo, cognome e nome)  
CAGNONI ALBERTO  
 Iscritto all'albo de GEOMETRI  
 della provincia di PIACENZA N.° 1414  
 Collegio Geometri

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 11. FEB. 1995  
 906

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2022 - Comune di GAZZOLA(D958) - < Foglio 4 - Particella 193 - Subalterno 2 >  
 Firmato Da: PIANA GIANPIERO Entesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f819312e4b30aca9a



458

Al Signor Sindaco del  
COMUNE DI GAZZOLA

DENUNCIA DI INIZIO  
ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 8 L.R. 25 novembre 2002 n.31

DATA DI ARRIVO

PROTOCOLLI

NUMERO PRATICA

COMUNE DI GAZZOLA  
- 4. SET. 2004  
3596

IL SOTTOSCRITTO

Cognome/Denominazione \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_

Codice/Partita IVA x \_\_\_\_\_

Comune di nascita/Costituzione x PALENZA Data 16.09.69

Residenza anagrafica/Sede TUNA DI GAZZOLA

Via/Piazza e n. civico LOC. ZAFFIGNANA N° 81

CAP/Città TUNA - GAZZOLA (PC)

Recapito telefonico \_\_\_\_\_

Nella qualità di PROPRIETARIO dell'immobile a seguito specificato, presenta l'allegata relazione tecnica asseverativa a firma di professionista abilitato alla progettazione delle opere da compiersi, comunicando contestualmente l'inizio dei lavori previsto per il giorno \_\_\_\_\_

L'intervento edilizio è riconducibile alle lettere c dell'art. 8 L.R. 25 novembre 2002 n.31 quale RECINZIONE

Dichiara altresì di essere a conoscenza che il trattamento dei dati personali di cui alla Legge 31.12.96 n. 675 (Legge sulla Privacy), avverrà solo per fini istituzionali e nei limiti di Legge (art. 10 Legge 675/96).

1 x 04/09/04

[Redacted signature area]

Firmato Da: PIANA GIAN PIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8dfc40aad77f1819312e4b30aca9a

PROGETTISTA

Titolo \_\_\_\_\_  
 Cognome CIECHI  
 Codice fiscale /partita IVA \_\_\_\_\_ me UCA  
 Comune di nascita \_\_\_\_\_  
 Residenza. Via e n. civico \_\_\_\_\_ Data 07.02.63  
 Residenza. CAP/Città CORSO U. EMANUELE 208/0  
 Recapito telefonico 29100 PIACENZA  
 Iscritto all'Albo Professionale di PIACENZA al numero 1353

DIRETTORE DEI LAVORI

Titolo \_\_\_\_\_  
 Cognome CIECHI  
 Codice fiscale /partita IVA \_\_\_\_\_ me UCA  
 Comune di nascita \_\_\_\_\_  
 Residenza. Via e n. civico \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_  
 Residenza. CAP/Città CORSO U. EMANUELE 208/0  
 Recapito telefonico 29100 PC  
 Iscritto all'Albo Professionale di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_

IMPRESA ESECUTRICE

Denominazione: \_\_\_\_\_  
 Codice/partita IVA: \_\_\_\_\_  
 Via/Piazza e numero civico: \_\_\_\_\_  
 CAP/Città: \_\_\_\_\_  
 Recapito telefonico: \_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

<input checked="" type="checkbox"/> - Relazione tecnica	<input type="checkbox"/> - Parere Azienda USL di Piacenza
<input type="checkbox"/> - Calcolo e versamento oneri	<input type="checkbox"/> - Parere Tesa Piacenza Spa
<input checked="" type="checkbox"/> - Estratto di mappa catastale	<input type="checkbox"/> - Parere Soprintendenza BAAP
<input type="checkbox"/> - Estratto di P.R.G.	<input type="checkbox"/> - Parere Comando Provinciale VV.F.
<input type="checkbox"/> - Progetto Impianti Legge 46/90	<input type="checkbox"/> _____
<input checked="" type="checkbox"/> - n. _____ Fotografie in copia semplice	<input type="checkbox"/> _____
<input checked="" type="checkbox"/> - n. <u>1</u> Tavole di progetto in 2 copie	<input type="checkbox"/> _____

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO DEL PROGETTISTA

Il sottoscritto, in relazione al disposto dell'art. 10 L.R. 25 novembre 2002 n.31, ai sensi dell'art.481 del Codice Penale, assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il sottoscritto assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, pertanto, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione e nelle tavole allegate alla presente Denuncia di Inizio Attività Edilizia, l'Amministrazione ne darà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Il sottoscritto dichiara di essere a conoscenza che il trattamento dei dati personali di cui alla Legge 31.12.96 n.675 (Legge sulla Privacy), avverrà solo per fini istituzionali e nei limiti di Legge (art. 10 Legge 675/96)

Piacenza, li \_\_\_\_\_

Collegio Geometri  
 della Provincia di Piacenza  
 N° 1353  
 LILIA MAGLIORINI  
 timbro e firma

**OPERE DI MODIFICA DELLA RECINZIONE DEL FABBRICATO  
SITO IN TUNA DI GAZZOLA, LOC. ZAFFIGNANA,81.**

PROPRIETA' :



**RELAZIONE TECNICA**

**IL TECNICO**

*Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza*  
N. 1353  
**LUCA MIGLIORINI**

SETTEMBRE 2004

La cartografia in allegato, rappresenta le opere che si intendono effettuare alla recinzine fronte strada del fabbricato di proprietà della sig.ra [REDACTED] sito in Tuna di Gazzola, loc. Zaffignana n°81.

Il progetto prevede la demolizione della attuale recinzione metallica ed il rifacimento della stessa, nella medesima posizione mediante la realizzazione di un muretto in pietra faccia a vista con soprastante recinzione in ferro e di un cancelletto pedonale con relativo cancello carraio automatizzato, in ferro verniciato.

Il tutto come meglio evidenziato nelle tavole grafiche allegate.

 Il tecnico

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1353  
LUCA MIGLIORINI

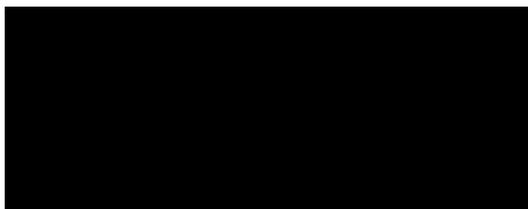
STUDIO TECNICO      GEOM. LUCA MIGLIORINI  
C.SO VITTORIO EMANUELE II N°253 29100 PIACENZA    TEL: 0523 338509 - 388493

OPERE DI MODIFICA DELLA RECINZIONE  
DEL FABBRICATO SITO IN TUNA, FRAZ. ZAFFIGNANA  
COMUNE DI GAZZOLA - PIACENZA

PROPRIETA' :



ASTALEgale.net



IL TECNICO

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1353  
LUCA MIGLIORINI

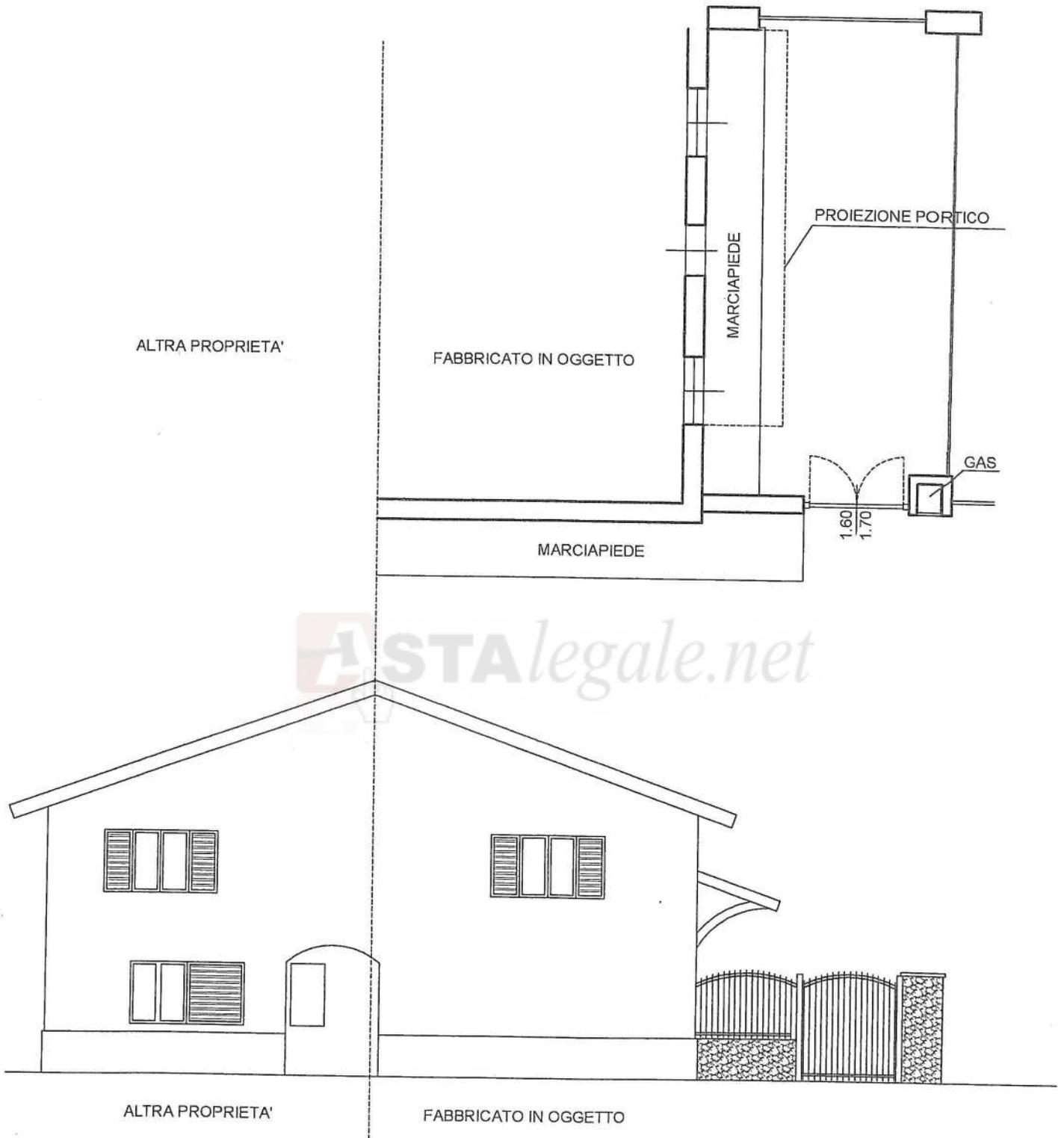
TAV. U

PIANTE E PROSPETTO  
Stato di Fatto, Sovrapposizioni  
e Progetto

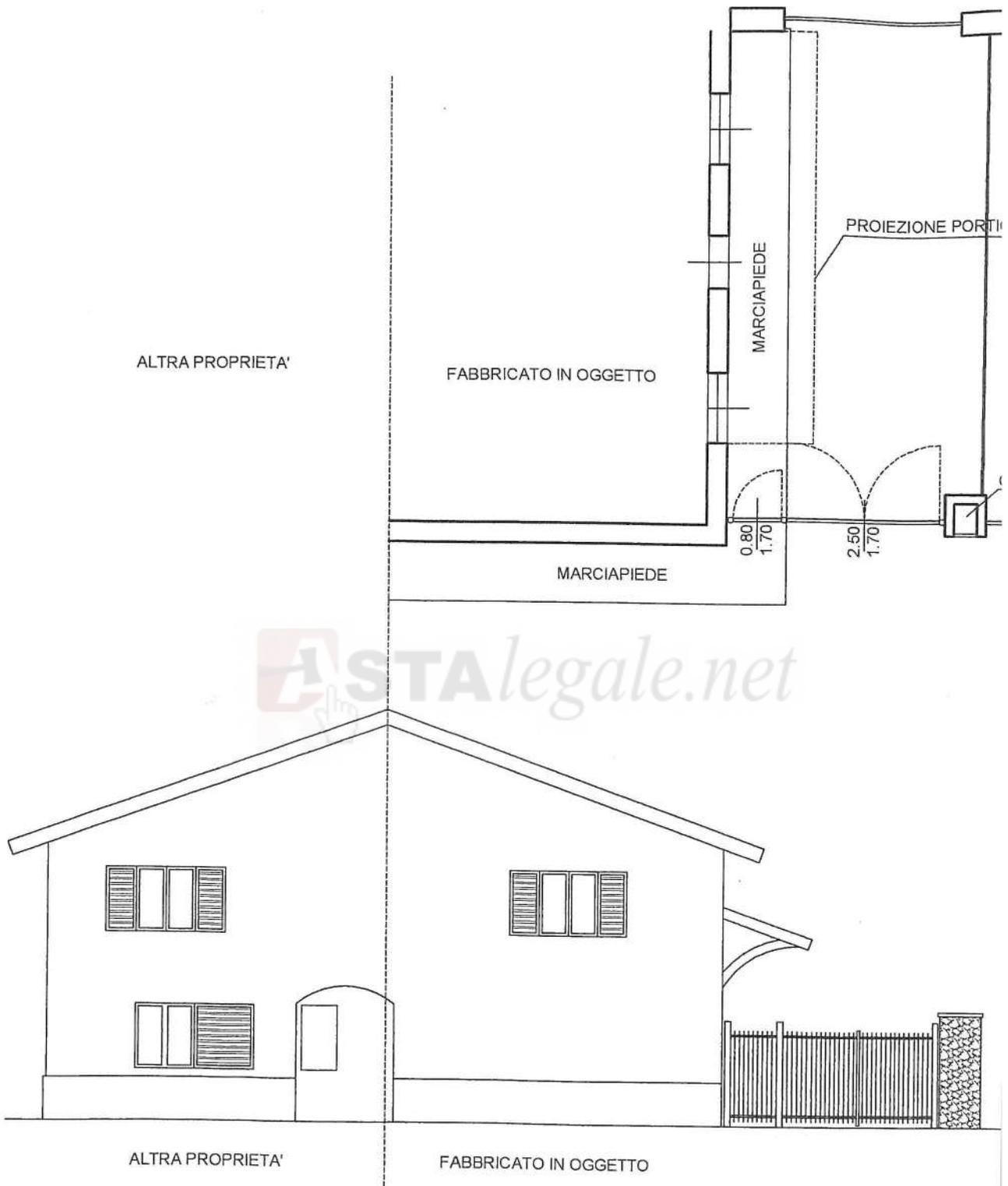
PIACENZA Settembre 2004

DISEGNI SCALA 1:100

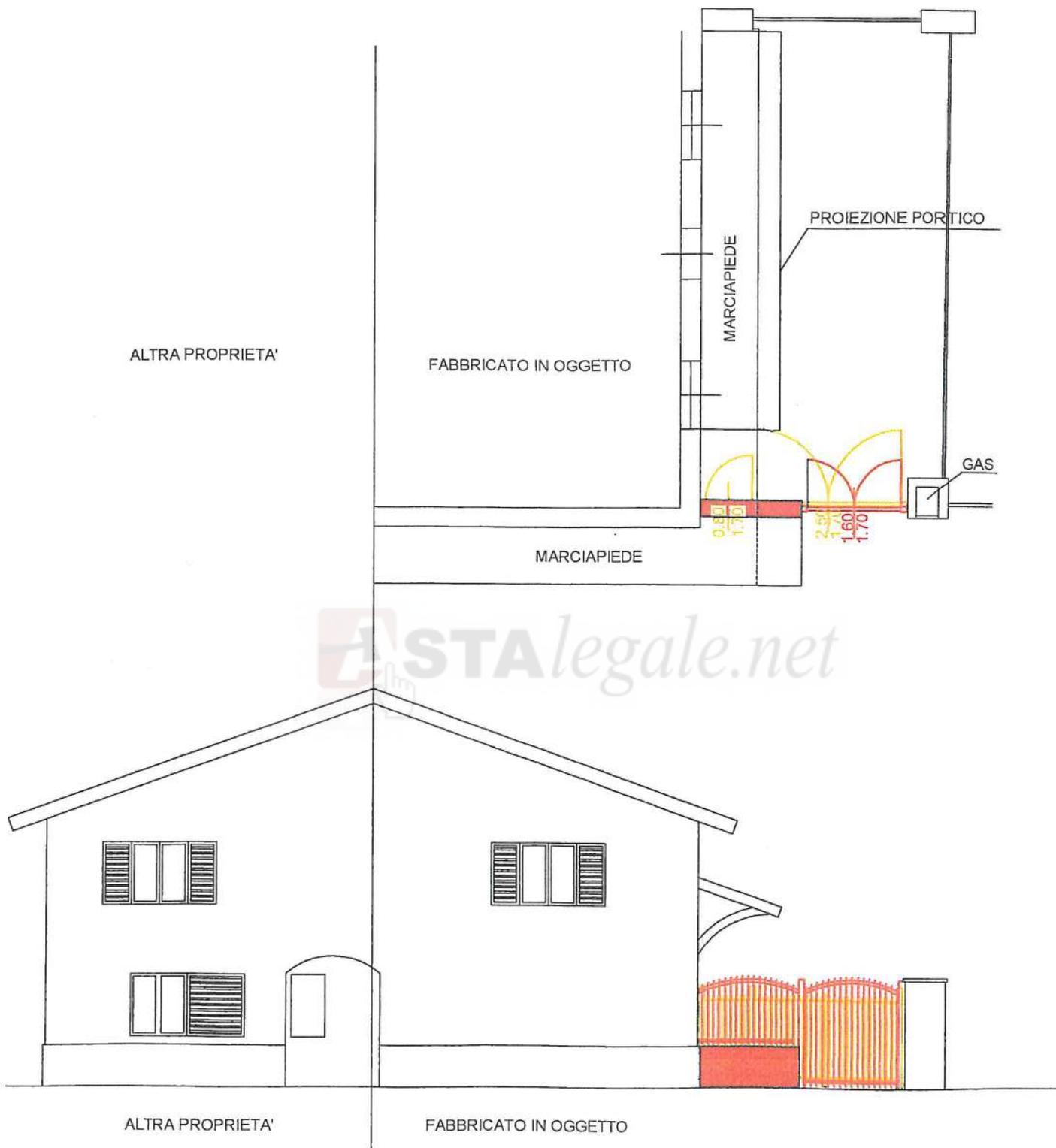
# PROGETTO



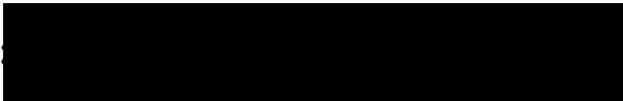
# STATO ATTUALE



# SOVRAPPOSIZIONI



**OPERE DI MODIFICA DELLA RECINZIONE DEL FABBRICATO  
SITO IN TUNA DI GAZZOLA, LOC. ZAFFIGNANA,81.**

PROPRIETA' 



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**IL TECNICO**

*Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza*  
**N. 1353**  
**LUCA MIGLIORINI**



**SETTEMBRE 2004**

