

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Antonino Fazio
Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Paolicelli

01. Premessa	2
02. Identificazione dei beni, titolo di proprietà	3
03. Posizione catastale e confini	3
04. Posizione urbanistica	4
05. Inquadramento della zona	8
06. Descrizione dei beni immobili	9
07. Regolarità urbanistica ed edilizia	12
08. Vincoli ed oneri giuridici	14
09. Consistenza metrica del bene	15
10. Valutazione e stima	16
Verbale di giuramento	19

Allegati

Documentazione Fotografica	20
Documentazione Catastale e Planimetrica	28



PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

01. Premessa

La sottoscritta arch. Marta Piana, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza al n. 683 e iscritta al n. 378 dell'Albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza, con studio professionale in via Verdi n. 13 a Piacenza, viene incaricata in data 16.03.2022 con Autorizzazione del G.E. di redigere la seguente perizia identificativa, descrittiva ed estimativa di immobile abitativo con pertinenze, quale bene caduto nella massa fallimentare della procedura in oggetto.

La sottoscritta,

- eseguiti i necessari sopralluoghi e rilievi in data 14.04.2022;
- accertate le caratteristiche costruttive e le condizioni conservative degli immobili;
- visionata la documentazione catastale e ipotecaria;
- effettuata la consultazione degli atti disponibili presso Archivio Notarile di Piacenza in data 29.04.2022;
- preso atto dello stato legittimo urbanistico con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio comunale in data 07.05.2022;
- acquisite tutte le informazioni necessarie al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni consimili nella zona;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;

espone quanto segue.

02. Identificazione dei beni, titolo di proprietà

Il fabbricato oggetto della procedura è sito in loc. Isola Serafini n. 14 in comune di Monticelli d'Ongina (PC), edificato su area censita al C.T. di detto Comune al foglio 8, mappale 9, ente urbano di 2.040 mq, comprese le aree scoperte di pertinenza.

Tale immobile è di proprietà di [REDACTED] - con sede a Cadeo (PC), via Giuseppe Mazzini n. 2/A, che acquistava con atto Repertorio n. 18120/8473 del 22.02.2011 Dott.ssa Grazia Annunziata, Notaio in Fiorenzuola d'Arda (PC), Registro Particolare 2571 Registro Generale 3564.



Ortofoto e limite di proprietà

03. Posizione catastale e confini

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano censite presso il Catasto Fabbricati - Agenzia del Territorio della provincia di Piacenza - ai seguenti identificativi del Comune di Monticelli d'Ongina:

- **Abitazione sub. 20:** foglio n. 8, particella 9, sub. 20 - cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 €;
- **Abitazione sub. 21:** foglio n. 8, particella 9, sub. 21 - cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 189,02 €;

- **Autorimessa sub. 22:** foglio n. 8, particella 9, sub. 22 - cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 62,96 €;
- **Abitazione sub. 23:** foglio n. 8, particella 9, sub. 23 - cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 €;
- **Abitazione sub. 24:** foglio n. 8, particella 9, sub. 24 - cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 €;
- **Autorimessa sub. 25:** foglio n. 8, particella 9, sub. 25 - cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 46,53 €;
- **Area comune/strada privata:** foglio n. 8, particella 9, sub. 19 (B.C.N.C.);

intestate a [REDACTED], quale unico proprietario.

Il lotto confina a sud con l'area pubblica denominata strada Località Isola Serafini (map. 102), a est con il map. 197, a nord con il map. 6 e a ovest con il map. 185 dello stesso foglio.

La situazione catastale risulta aggiornata e corrispondente allo stato dei luoghi, ad eccezione di:

- il sub. 21 presenta nella camera del piano primo una nicchia sovrastante la scala di collegamento interna non rappresentata in planimetria;
- un locale wc esterno di pertinenza del sub. 24 rappresentato nella scheda catastale relativa ma attualmente inesistente;
- il sub. 24 risulta privo di scala interna di collegamento tra il piano terreno e il piano primo.

04. Posizione urbanistica

Con riferimento al Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Monticelli d'Ongina e alla tavola del R.U.E. T1.1.2, la zona su cui insiste il fabbricato in oggetto è individuata come "*Tessuto aperto a media densità dei centri frazionali B6*" ed è

regolata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riporta il testo:

"ART. 42- TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ DEI CENTRI FRAZIONALI B6

1. Tessuto composto dall'aggregazione per distacco di edifici in linea o di linee aggregate in corte o semi corte aperta cresciuti in modo disorganico e addizionale a ridosso della viabilità interpoderale a servizio degli originari insediamenti rurali, a prevalente funzione residenziale con presenza sporadica ai piani terra di attività commerciali al dettaglio.

2. Modalità d'intervento

Le unità edilizie possono essere sottoposte ai seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia leggera e pesante;
- e) ripristino edilizio;
- f) demolizione;

g) ampliamento degli edifici esistenti tramite incremento, del volume lordo "una tantum" pari a 100 mc. riferito a ciascuna unità edilizia esistente alla data di adozione del presente R.U.E. purché in tal modo non sia superato l'indice di copertura indicato al successivo comma 3°;

E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti alla seconda parte delle presenti norme per ogni categoria di locale, comportante il sopralzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente art. 11 purché ciò non comporti, un sostanziale peggioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati reciprocamente prospicienti.

h) nuova costruzione di lotti liberi o ottenuti tramite la demolizione di edifici preesistenti;

i) variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse dal precedente art. 36 .

3. In caso di nuovo intervento su aree libere o liberate da interventi di demolizione l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf.min = 0,40 mq/mq.

Uf. Max = 0,80 mq/mq.

H max. = 8.80 ml.

Ip = 40% A= 2 alberi /100mq.

AR = 2 arbusti / 100mq.

Distanze a norma del precedente art. 11

Rc = 0,60 mc/mq.

Sm = 700 mq. o preesistente alla data di adozione del presente R.U.E..

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di costruzione. urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

4. Nel caso di interventi di nuova costruzione su aree aventi una superficie fondiaria superiore a mq. 3500 preliminarmente al rilascio del permesso di costruire andrà approvato un Progetto Preliminare Unitario di cui al precedente art. 18.

Nel tessuto edilizio esistente è ammessa anche la formazione spontanea di Comparti di Razionalizzazione e Riordino del tessuto edilizio.

5. Usi previsti:

Come da precedente art. 36."



Inoltre, l'area è inserita all'interno della delimitazione della Rete Natura 2000 - SIC IT 4010018 denominato "Fiume PO dal Rio Boriacco a Bosco Ospizio" come indicato dal PSC alla tavola PSC3.9. In tale ambito vigono alcune restrizioni agli interventi realizzabili, sulla base degli artt. 64 e 65 delle Norme Urbanistiche (di seguito riportati).

ART. 64 - AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E I

1. Appartengono agli Ambiti di Valore Naturale e Ambientale le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela, e a progetti di valorizzazione locale, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, per salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

2. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 60 delle NTA e dal PSC all'art. 37 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quali sono sottoposti la l'edificazione e gli usi consentiti.

Modalità di Intervento:

1 E' prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie;

2 La realizzazione ex novo di edifici a servizio delle aziende agricole attive deve avvenire soltanto nel rispetto degli indici di cui al successivo art. 66;

3 Sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi;

4 La realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche e tecnologiche è ammessa solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;

5 La realizzazione dei manufatti tecnologici e di servizio dovrà essere compatibile con la disciplina di tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Prescrizioni edilizie:

1 Le nuove edificazioni devono essere collocate, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, in prossimità di nuclei aziendali esistenti al fine di integrarsi con essi sotto il profilo paesaggistico;

2. I nuovi manufatti non devono essere localizzati in avvallamenti del terreno facilmente esondabili e tenuti a debita distanza da formazioni arboree e arbustive e idrogeologiche esistenti (biotipi e zone umide);

3. Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

4. L'impatto visivo dell'opera deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusteti e/o piante di alto fusto la cui disposizione dovrà far parte del progetto edilizio;

5. Le tinteggiature esterne degli edifici devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre, delle rocce utilizzate negli edifici storici presenti in loco; 6 Non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati a vista. Le coperture dovranno essere a falde inclinate in elementi di cotto.

Diritti edificatori:

Nelle aziende dotate di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, la costruzione di nuovi edifici ad esclusivo uso rurale, è subordinata all'abbattimento contestuale di tali volumi al fine di contenere l'impatto sul contesto ambientale e idrogeologico del territorio. In sede di perfezionamento del titolo edificatorio il comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui al precedente articolo 34. Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze naturali più coerenti con l'ambiente naturale, alla regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori che saranno dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al pre-

cedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili indicate dal R.U.E. e secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

Sono ammessi solo i seguenti usi :

- U6.1 U6.2, U6.3, U7.4.5

ART. 65 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO E2

1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità del rapporto fra ambiente naturale-paesaggistico e attività antropiche.

All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona gli interventi ammessi normalmente nelle zone agricole, alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico, da utilizzare anche ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura.

2. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 57 delle NTA, e dal PSC all'art. 38 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quali sono sottoposti gli usi e l'edificazione.

Modalità di intervento.

1. L'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione degli edifici ad uso aziendale avverrà nel rispetto degli indici e dei parametri indicati al successivo articolo 66.

Sono vietati nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale e di tipo industriale;

2. Sarà prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente e dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, e nel rispetto delle prescrizioni successivamente descritte. Ogni Intervento sarà finalizzato alla conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale;

3. Ogni intervento edilizio non dovrà ostacolare la fruizione di percorsi agro naturalistici, l'agriturismo e il turismo rurale. Pertanto dovranno essere promossi gli interventi di conservazione e valorizzazione degli assetti morfologici e botanico vegetazionali esistenti tramite l'arricchimento della vegetazione (filari siepi, macchie, boschetti.)

4 E' ammesso l'esercizio di attività sportive e ricreative (pesca, nuoto, canottaggio, attività hobbistiche, maneggio sportivo, ecc.). Per la realizzazione o il completamento dei luoghi destinati all'esercizio di tali attività, andrà prioritariamente perseguito il recupero del patrimonio edilizio esistente attuato nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e costruttive originarie. In aggiunta al recupero è ammessa anche la costruzione di piccole strutture nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

$U_f = 0,003 \text{ mq/mq}$, per un massimo di 250 mq di superficie complessiva

$I_p = 90\%$

$A = 120 \text{ alberi /ha}$

$A_r = 140 \text{ arbusti/ha}$

6 L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno specifico Studio di incidenza e valutazione dell'impatto del progetto sulle dotazioni floro-faunistiche e di verifica del corretto inserimento degli edifici e dei manufatti nell'ambito del territorio sotto il profilo ambientale. Andranno verificati l'accessibilità al sito, la dotazione di spazi di sosta realizzati con materiali che garantiscano la totale permeabilità della superficie di parcheggio, i consumi idrici, e i sistemi di scarico delle acque reflue.

Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o simile atto giuridico amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Prescrizioni edilizie:

1. Le nuove edificazioni rurali devono essere collocate, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, in prossimità di nuclei aziendali esistenti integrandosi con essi sotto il profilo paesaggistico;

2. I nuovi manufatti non devono essere localizzati in avvallamenti del terreno facilmente esondabili e tenuti a debita distanza da formazioni arboree e arbustive e idrogeologiche esistenti (biotipi e zone umide);

Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

3. L'impatto visivo dell'opera, se necessario, deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusteti e/o piante di alto fusto la cui disposizione dovrà far parte del progetto edilizio;

4. Le tinteggiature esterne degli edifici devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre, delle rocce utilizzate negli edifici storici presenti in situ;

5. Non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati a vista. Le coperture dovranno essere a falde inclinate in elementi di cotto.

Diritti edificatori:

In presenza di aziende dotate di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, la costruzione di nuovi edifici ad esclusivo uso rurale, è subordinata all'abbattimento contestuale di ugual volume al fine di contenere l'impatto sul contesto ambientale e idrogeologico del territorio. In sede di perfezionamento del titolo edificatorio il comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui al successivo articolo 34. Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze naturali più coerenti con l'ambiente naturale, alla regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori che saranno dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

Usi previsti:

Sono ammessi solo seguenti usi U2.5, U5.7, U5.8, U6.1, U6.2, U6.3, U7.4.5.

05. Inquadramento della zona

L'immobile si trova all'interno del centro abitato di Isola Serafini, località sita sull'isola fluviale più grande del fiume Po, frazione di Monticelli d'Ongina (PC).

L'isola ospita la centrale idroelettrica "Carlo Bobbio", che produce energia sfruttando il dislivello creato da un doppio sbarramento. L'opera è aggirabile tramite una conca di navigazione rinnovata ed ampliata nel 2018.

Di particolare interesse naturalistico è classificata come sito di Interesse Comunitario (SIC), per la presenza di estese zone umide e sabbioni che richiamano numerose specie animali.

L'intera zona è soggetta a rischio alluvioni e inondazioni anche di grande portata.



06. Descrizione dei beni immobili

Il fabbricato principale di due piani fuori terra risale agli anni '20 del Novecento e, come testimoniato da alcune foto storiche ritrovate, era in origine un'antica fabbrica di vimini. Il complesso è stato più volte allagato dalle inondazioni del vicino fiume Po, tra le più importanti si annoverano quelle del 1994 e del 2000 quando il livello dell'acqua ha raggiunto la quota di 2 mt.

L'immobile è costituito da quattro abitazioni di tipo a schiera, ciascuna con ingresso indipendente e la possibilità di un'area esterna di pertinenza privata alla quale si accede da una strada comune, già frazionata catastalmente ma oggi non realizzata. Il terreno facente parte del lotto si presenta recintato, completamente incolto e abbandonato da tempo.

Negli ultimi 10 anni, sono stati iniziati alcuni interventi di risanamento dell'immobile, tra cui la manutenzione della copertura e di alcuni solai, l'isolamento esterno delle murature perimetrali mediante cappotto in pannelli di polistirolo da 8 cm con rasatura finale, la parziale formazione di vespaio aerato al piano terra.

Nonostante ciò, la successiva incuria ha portato a un progressivo peggioramento dello stato di conservazione e, anche a causa della mancanza dei serramenti esterni di chiusura, è stato rilevato un deterioramento generalizzato di strutture e finiture. L'immobile risulta ad oggi vandalizzato, occupato da mobili e cose in estremo stato di trascuratezza.

Complessivamente, l'edificio è in scadente stato di conservazione.

Ai fini del recupero dell'immobile si rendono necessari importanti interventi di risanamento riguardanti il consolidamento delle strutture portanti di solai e tetto, la verifica della presenza di amianto, il completamento di tutti gli impianti di servizio, la posa dei serramenti mancanti, l'installazione delle dotazioni sanitarie minime in tutte le unità, il risanamento del fenomeno dell'umidità di risalita, la predisposizione di ido-

nee opere di drenaggio delle acque, atte a contenere gli episodi di allagamento insiti nella natura di questo territorio.

1. Abitazione sub. 20

Trattasi di unità abitativa di due piani fuori terra, prospiciente la strada pubblica, costituita al piano terreno da soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala e al piano primo - raggiungibile con scala in legno posticcia - da due camere, disimpegno e bagno. E' presente, inoltre, una cantina con accesso esterno, posta in aderenza al fabbricato principale. I solai sono misti, in legno e in putrelle di ferro e tavelloni di laterizio, le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le persiane sono in alluminio verniciato, mentre le aperture sono prive di serramenti. Il bagno è dotato unicamente di piatto doccia e tutti i locali sono privi di porte interne. La porta di accesso è in legno di tipo blindato, i cui pannelli sono gravemente danneggiati dai continui cicli di allagamento/asciugatura.

Si notano alcuni lavori di ristrutturazione iniziati e poi abbandonati.

Sono presenti le predisposizioni per gli impianti sottotraccia, rimasti incompleti.

2. Abitazione sub. 21

L'unità successiva a schiera, presenta un unico affaccio verso l'area esterna a verde privato e, all'interno, non sono stati eseguiti lavori di recupero in epoca recente. Analogamente all'abitazione vicina, si compone di soggiorno e cucina al piano terreno e di due camere, di cui una con bagno, al piano primo.

Le strutture e le finiture risalgono probabilmente agli anni '50: solai in putrelle di ferro e tavelloni di laterizio intonacati, pareti interne finite a intonaco e tinteggiate, serramenti in legno e vetro singolo con tapparelle in PVC, porte interne in legno e vetro, pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, scala interna in cemento.

L'unità è priva di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico esistente è molto datato, in parte esterno, non a norma di legge.

3. Autorimessa sub. 22

Il vano autorimessa di sup. netta pari a 23 mq è posto al piano terreno quale pertinenza della vicina unità sub. 23 a cui è collegato mediante un vano porta interno. Vi sono le tracce di interventi di ristrutturazione non finiti: l'innalzamento del pavimento in cemento rispetto alla quota originaria, il taglio del vecchio portone in legno a due ante battenti, quadri elettrici e collettori per il riscaldamento dell'abitazione collegata. Il soffitto è in putrelle di ferro e tavelloni a vista.

4. Abitazione sub. 23

Rappresenta l'unità abitativa di maggior superficie, costituita da soggiorno/cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno e da tre camere da letto e un bagno al piano primo.

Caratterizzata da un unico affaccio verso l'area a verde di pertinenza, presenta il primo solaio in putrelle di ferro e tavelloni di laterizio lasciati a vista, il solaio di sottotetto in legno, pareti interne intonacate al civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Analogamente alla unità sub. 20, sono evidenti alcuni interventi di ristrutturazione, non completati. E' stato predisposto l'impianto di riscaldamento ma l'abitazione risulta priva di radiatori e generatore, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, mancante di frutti.

Inoltre, è priva dei serramenti e delle porte interne, sono presenti unicamente le persiane in alluminio verniciato e la porta blindata in legno di tipo blindato, fortemente deteriorata.

5. Abitazione sub. 24

L'immobile è posto all'estremità nord dell'intero fabbricato, è dotato di doppio affaccio su ampia area esterna privata. Completa la proprietà un rustico di pertinenza in mattoni faccia a vista e copertura in legno in pessimo stato di conservazione, accatastato come autorimessa e cantina/legnaia con portico.

Internamente, vi sono al piano terreno soggiorno, cucina e bagno, mentre al piano primo - attualmente accessibile solo con scala a pioli in metallo - due camere e un bagno.

I solai sono realizzati in struttura lignea e tavelloni, le pareti interne sono intonacate al civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Analogamente alle unità sub. 20, e sub. 23 sono evidenti alcuni interventi di ristrutturazione non finiti, quali: predisposizione per impianto termico a radiatori, predisposizione per impianto elettrico sottotraccia, mancanza dei serramenti e delle porte interne. Sono evidenti i segni dell'umidità di risalita sulle murature esterne fino a una quota considerevole, intorno ai 2 mt. Sono presenti le persiane in alluminio verniciato e la porta blindata in legno, fortemente deteriorata.

07. Regolarità urbanistica ed edilizia

Come dichiarato nell'atto di compravendita degli immobili, la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Monticelli d'Ongina - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata - si riscontra che gli immobili sono interessati dalle seguenti procedure:

1. D.I.A. n. 4/2009 del 27.01.2009 prot.n. 1000

riguardante il restauro e risanamento conservativo dei sub. 20 e 24 e nello specifico i seguenti lavori: rifacimento copertura, impianti, modifiche distributive interne, rifacimento scala interna, creazione di servizio igienico al piano primo, rifacimento pavimenti, sostituzione serramenti, tinteggiatura e nuova recinzione.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto accertare che lo stato di fatto dei luoghi è conforme ai disegni di progetto allegati alla pratica depositata in Comune, ad eccezione di:

- sub. 20 mancante di impianti e serramenti;

- sub. 24 mancante di impianti, serramenti e della scala interna, demolizione di wc esterno, modifica di una finestra al piano primo da cui sono state ricavate due aperture.

2. D.I.A. n. 60/2010 del 28.05.2010 prot. n. 7230

relativa a ristrutturazione edilizia degli attuali subb. 21, 22 e 23, comprensiva di cambio uso con aumento di carico urbanistico del sub. 23 che in precedenza era adibito a deposito/legnaia. Le opere previste, in parte non realizzate, prevedevano anche la realizzazione di consolidamenti strutturali quali i rinforzi dei solai e la modifica delle aperture in muri portanti. Il deposito sismico non è mai stato perfezionato, né eseguito il collaudo statico, come previsto dalla normativa antisismica.

Inoltre, era previsto il rifacimento della copertura e degli impianti, modifiche distributive interne, rifacimento scala interna, sostituzione dei serramenti, isolamento esterno a cappotto.

Si precisa che l'intervento suddetto era subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione pari a € 3.320,98 e dei diritti di segreteria di € 100, importi mai corrisposti nonostante i numerosi solleciti dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto accertare che:

- il sub. 21 non è stato interessato da alcun intervento edilizio e che le opere previste in progetto non sono state eseguite;
- il sub. 22 non risulta dotato di controparete sul lato sud, prevista in progetto;
- il sub. 23 risulta mancante di impianti e serramenti, modifica delle aperture in facciata, modifica della scala di collegamento interno.

3. D.I.A. n. 61/2010 del 28.05.2010 prot. n. 7231

riguardante il recupero del corpo accessorio ai subb. 24 e 25. Con comunicazione prot. 7392 l'Ufficio Tecnico del Comune richiedeva integrazioni alla pratica, mai pervenute. La sottoscritta ha potuto accertare che le opere non sono state realizzate.



 **ASTA**legale.net

Nessu

zione.

Si rend

lizie pr

Non è

Confo

08. Vi

Il beni

gravat

• ISC

PU

15

DI

Pr

• TR

PU

DC

• TR

PU

01

• TR

PU

AT

Nessuno dei suddetti procedimenti edilizi è stato chiuso, in quanto privi di comunicazione di fine lavori e di collaudo delle opere strutturali eseguite.

Si rende quindi necessario, in questa sede, quantificare le spese per le sanatorie edilizie previste per regolarizzare le situazioni abusive.

Non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica né richiesta di Agibilità e Conformità Edilizia, in quanto gli immobili risultano privi di impianti e serramenti.

08. Vincoli ed oneri giuridici

Il beni identificati al foglio 8, mappale 9 del comune di Monticelli d'Ongina risultano gravati da:

- ISCRIZIONE del 20/09/2011 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 13464;
Pubblico ufficiale Notaio Grazia Annunziata, Repertorio 19048/9172 del 15/09/2011; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO, iscritta a favore di Banca Popolare di Verona s.p.a.- S. Geminiano e S. Prospero - piazza Nogara n. 2, Verona (VR)
- TRASCRIZIONE del 16/01/2012 - Registro Particolare 459 Registro Generale 641;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 16405 del 30/12/2011;
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 02/07/2020 - Registro Particolare 4499 Registro Generale 6467;
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 631 del 01/06/2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 21/01/2021 - Registro Particolare 639 Registro Generale 820;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 52 del 25/11/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

09. Consistenza metrica del bene

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, gli alloggi vengono considerati nell'estensione planimetrica al lordo dei muri, oltre a cantina nella quota pari al 25%, ad autorimesse e alle aree scoperte pertinenziali (cfr. Agenzia del Territorio - OMI).

Dalle rilevazioni eseguite durante il sopralluogo:

1. ABITAZIONE E CANTINA – sub. 20

- Vani principali e accessori diretti: **116,73** mq
 - Cantina : 8,70 mq
superficie omogeneizzata (25%): **2,17** mq
 - Area scoperta esclusiva : 222,95 mq
superficie omogeneizzata (10%/2%): **13,79** mq
-
- SUPERFICIE LORDA: **132,69** mq

2. ABITAZIONE – sub. 21

- Vani principali e accessori diretti: **112,68** mq
 - Area scoperta esclusiva : 216,36 mq
superficie omogeneizzata (10%/2%): **13,34** mq
-
- SUPERFICIE LORDA: **126,02** mq

3. AUTORIMESSA – sub. 22

Superficie lorda: 28,15 mq

.....

SUPERFICIE LORDA: **28,15** mq

4. ABITAZIONE – sub. 23

- Vani principali e accessori diretti: **142,14** mq
 - Area scoperta esclusiva : 319,76 mq
superficie omogeneizzata (10%/2%): **17,77** mq
-
- SUPERFICIE LORDA: **159,91** mq



5. ABITAZIONE E CANTINA – sub. 24

- Vani principali e accessori diretti: **120,32 mq**
- Cantina : 74,00 mq
superficie omogeneizzata (25%): **18,50 mq**
- Area scoperta esclusiva : 525,67 mq
superficie omogeneizzata (10%/2%): **20,14 mq**

.....
SUPERFICIE LORDA: **158,96 mq**

6. AUTORIMESSA – sub. 25

Superficie lorda: 20,18 mq

.....
SUPERFICIE LORDA: **20,18 mq**

10. Valutazione e stima

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, la scrivente procede alla valutazione.

Una prima indicazione è fornita sia dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della località, redatta dall'Agenzia del Territorio, riferita al secondo semestre 2021, che dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP che indicano i seguenti valori commerciali:

- Abitazioni economiche in normale stato di conservazione: da 550 a 750 €/mq per unità di superficie lorda;
- Box : da 350 a 500 €/mq per unità di superficie lorda;
- Rustici da ristrutturare: da 300 a 500 €/mq

A seguito di quanto sopra, la sottoscritta attribuisce il più probabile valore di stima, sia costituendo i singoli lotti di vendita (par. 10.1) che considerando la vendita in blocco dell'intera proprietà (par. 10.2).

10.1 VENDITA PER SINGOLI LOTTI

Data la natura e l'attuale frazionamento dell'immobile, si procede alla costituzione dei singoli lotti, alla specifica valutazione degli stessi e all'applicazione dei fattori correttivi relativi a:

- oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale, comprese spese tecniche;
- riduzione del 10% sul valore iniziale di stima in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita e dell'assenza di garanzie per vizi occulti.

LOTTO A

- Abitazione e cantina – sub .20: mq 132,69 x 300 €/mq = € 39.807,00
 - Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia e strutturale.....- € 6.185,00
 - Riduzione 10%.....- € 3.980,70
- Totale LOTTO A = € 29.641,30
arrotondato a € 29.000,00

LOTTO B

- Abitazione - sub. 21 mq 126,02 x 280 €/mq = € 35.285,60
 - Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia e strutturale.....- € 4.125,00
 - Riduzione aggiornamento catastale.....- € 500,00
 - Riduzione 10%.....- € 3.528,56
- Totale LOTTO B = € 27.132,04
arrotondato a € 27.000

LOTTO C

- Abitazione – sub. 23mq 159,91x 280 €/mq = € 44.774,80
 - Autorimessa – sub. 22.....a corpo = € 7.000
 - Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia e strutturale.....- € 6.185,00
 - Riduzione oneri urbanistici in sanatoria (misura doppia).....- € 7.338,60
 - Riduzione aggiornamento catastale.....- € 500,00
 - Riduzione 10%.....- € 5.177,48
- Totale LOTTO C = € 32.573,72
arrotondato a € 32.000

LOTTO D

- Abitazione, cantina – sub. 24.....mq 158,96x 300 €/mq = € 47.688,00
 - Autorimessa – sub. 25.....a corpo = € 4.000
 - Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia e strutturale.....- € 6.185,00
 - Riduzione aggiornamento catastale.....- € 1.500,00
 - Riduzione 10%.....- € 5.168,80
- Totale LOTTO D = € 38.834,20
arrotondato a € 38.000

10.2 VENDITA IN BLOCCO

La sottoscritta ritiene, tuttavia, che l'intero complesso immobiliare possa essere maggiormente appetibile per una vendita in unico blocco a impresa/società che si faccia carico di terminare i lavori sia delle parti comuni che delle singole unità.

In questo caso si ritiene congruo applicare un'ulteriore riduzione percentuale sul valore di stima pari al 15%.

LOTTO A (Abitazione e cantina – sub. 20).....	€ 29.000,00
LOTTO B (Abitazione – sub. 21).....	€ 27.000,00
LOTTO C (Abitazione – sub. 23 e Autorimessa - sub. 22).....	€ 32.000,00
LOTTO D (Abitazione – sub. 24 e Autorimessa - sub. 25).....	€ 38.000,00

a dedurre quota forfait 15%- € 18.900,00

Totale LOTTO UNICO € 107.100,00

Pertanto, il valore stimato per la piena proprietà dell'intero lotto risulta pari a 107.100,00 €, arrotondati a **€ 107.000 (diconsi euro centosettemila/00)**, comprensivi della quota di comproprietà delle parti comuni.

La presente perizia è chiusa in Piacenza, il 12 maggio 2022.

Il tecnico incaricato
arch. Marta Piana

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

MARTA
PIANA
Architetto 683

Si allegano:

- Documentazione fotografica costituita da n. 20 fotografie
- Estratto di mappa Catasto Terreni, Comune di Monticelli d'Ongina, scala 1:2000
- Visura catastale
- Elaborato planimetrico, Catasto Fabbricati, scala 1:500
- Schede planimetriche delle unità immobiliari, scala 1:200

arch. Marta Piana



TRIBUNALE DI PIACENZA

UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

q.v. 2136/22

CRON. 6319/22

l'anno duemilaventidue, addì 23 del mese di maggio, nella cancelleria dell'intestato tribunale avanti al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso

[redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza al n. [redacted] identificata a mezzo Carta d'Identità n° 4326852AA rilasciata dal Comune di Piacenza il 29/12/2015, la quale chiede di asseverare mediante giuramento la sopraestesa perizia.

previa ammonizione di legge sull'importanza del giuramento e delle conseguenze penali per i giuramenti falsi o reticenti fattagli dal Cancelliere, il perito giura ripetendo la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

C.S.

Perito

[redacted]



IL FUNZIONARIO
Giuseppe L. FEDERICO

B. L'Ufficio non ha alcuna responsabilità circa il contenuto e la regolarità formale del documento asseverato

Documentazione Fotografica



1. vista da strada



2. fronte su area a verde di pertinenza





3. fronte su area a verde di pertinenza



4. area esterna e fabbricato accessorio subb. 24 e 25

Sub. 20 – Abitazione e cantina



5. Soggiorno, piano terra



6. Scala e ripostiglio



7. Bagno, piano primo

Sub. 21 – Abitazione



8. Soggiorno, piano terra

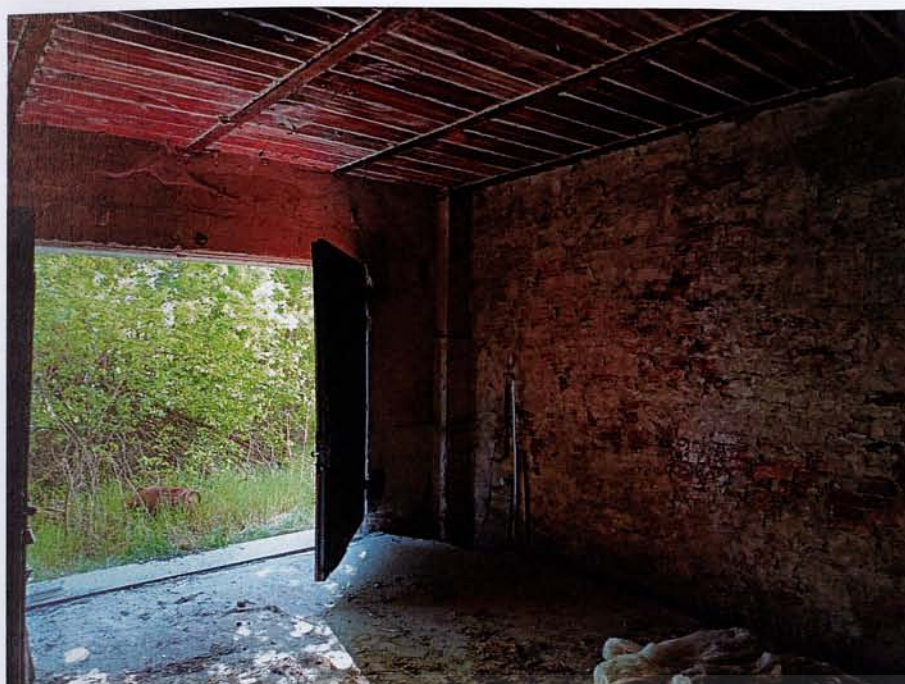


9. Nicchia sopra scala



10. Camera, piano primo

Sub. 22 – Autorimessa



11. Autorimessa



12. Porta di collegamento con unità sub. 23

Sub. 23 – Abitazione



13. Soggiorno, piano terra



14. Bagno, piano primo



15. Camera, piano primo

Sub. 24 – Abitazione



16. Soggiorno, piano terra



17. Ingresso



18. Bagno, piano primo

Sub. 25 – Autorimessa



19. Fabbricato accessorio



20. Fabbricato accessorio

Documentazione Catastale e Planimetrica

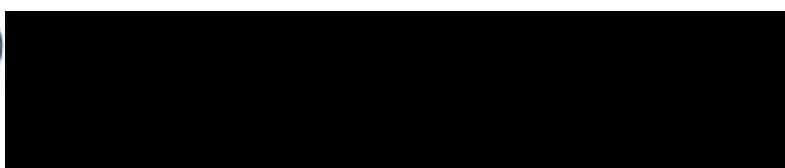




Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **12/04/2022**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PIACENZA



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**

• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**

Foglio **8** Particella **9**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> **Indirizzo**

STRADA LOCALITA` ISOLA SERAFINI n. 14/C
Piano T-1

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 356,36**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012
Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **133 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **119 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/06/2011, prot. n. PC0117242



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



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **21**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
Foglio **8** Particella **9**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> Indirizzo

STRADA LOCALITA' ISOLA SERAFINI n. 14/B
Piano T-1

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 189,02**
Categoria **A/3^{c)}**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012
Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **125 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **112 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/06/2011, prot. n. PC0117242

 **ASTAlegale.net**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **22**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
Foglio **8** Particella **9**

> **Indirizzo**

STRADA LOCALITA` ISOLA SERAFINI Piano T

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 62,96**
Categoria **C/6^d**, Classe **4**, Consistenza **23 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012 Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **28 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/06/2011, prot. n. PC0117242



**Immobile di catasto fabbricati -
n.4**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **23**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
Foglio **8** Particella **9**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

> Indirizzo

STRADA LOCALITA' ISOLA SERAFINI Piano T-1

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 415,75**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012 Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **161 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **143 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/06/2011, prot. n. PC0117242



Immobile di catasto fabbricati - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **24**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
Foglio **8** Particella **9**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

> Indirizzo

STRADA LOCALITA' ISOLA SERAFINI n. 14/A
Piano T-1

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36501.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 415,75**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012
Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **158 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **135 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/06/2011, prot. n. PC0117242



**Immobile di catasto fabbricati -
n.6**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
• Foglio **8** Particella **9** Subalterno **25**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)**
Foglio **8** Particella **9**

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> Indirizzo

STRADA LOCALITA' ISOLA SERAFINI Piano T

VARIAZIONE del 10/06/2011 Pratica n. PC0117242 in
atti dal 10/06/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
36501.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 46,53**
Categoria **C/6^d**, Classe **4**, Consistenza **17 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012
Pratica n. PC0077258 in atti dal 08/06/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5252.1/2012)

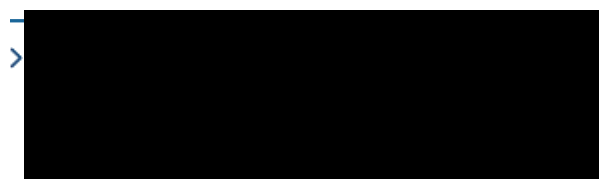
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

➤ **Dati di superficie**

Totale: **20 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/06/2011, prot. n. PC0117242

➤ **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 6 - totale righe intestati: 1**



1. Atto del 22/02/2011 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA
GRAZIA Sede FIORENUOLA D'ARDA (PC)
Repertorio n. 18120 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 2571.1/2011 Reparto
PI di PIACENZA in atti dal 03/03/2011

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC)
Foglio 8 Particella 9 Subalterno 14



➤ **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTICELLI D'ONGINA (F671)

Numero immobili: **6** Rendita: **euro 1.486,37** Vani: **26,0** Superficie: **40 m²**

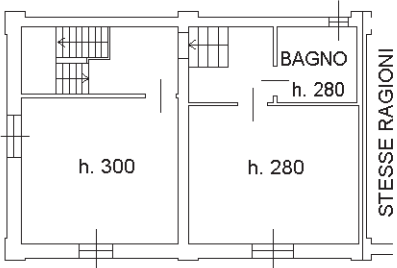
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Piacenza	
Compilato da: Pettorelli Massimo			
Iscritto all'albo: Architetti			
Prov. Cremona		N. 143	
Comune di Monticelli D'ongina		Protocollo n. PC0117242 del 10/06/2011	
Sezione: Foglio: 8 Particella: 9		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO TERRA Ragioni Mapp. 185 202021222324 n. civ. 14 C n. civ. 14 B n. civ. 14 A Ragioni Mapp. 102 20212324 19 Ragioni Mapp. 6 2524 Ragioni Mapp. 197 PIANO PRIMO 20212324 NORD			

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

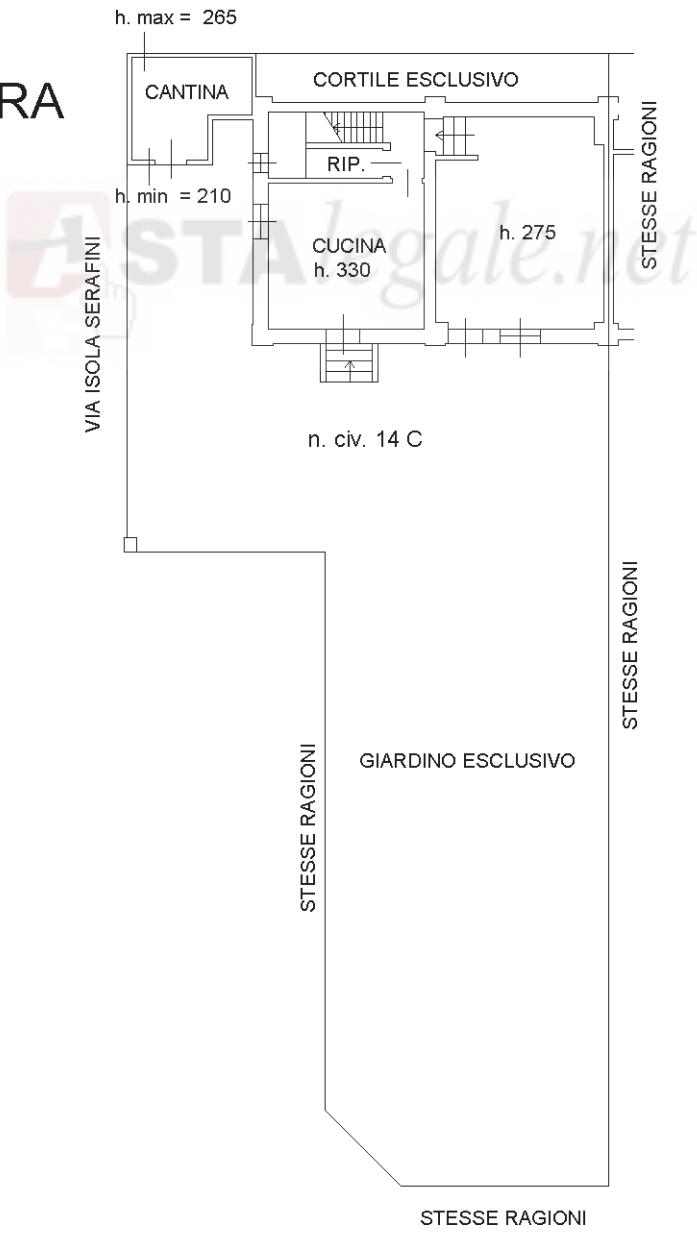
Dichiarazione protocollo n. PC0117242 del 10/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina	
Localita' Isola Serafini civ. 14/C	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pettorelli Massimo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 9	Architetti
Subalterno: 20	Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

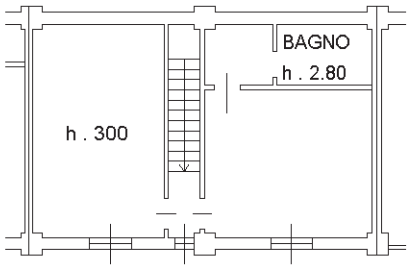


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

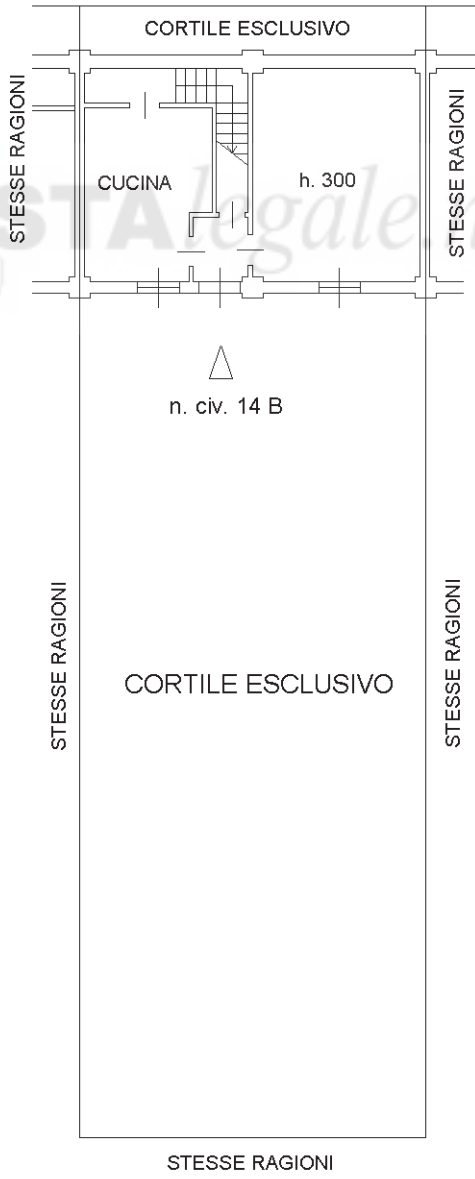
Dichiarazione protocollo n. PC0117242 del 10/06/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina Localita' Isola Serafini civ. 14/B	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 9 Subalterno: 21	Compilata da: Pettorelli Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

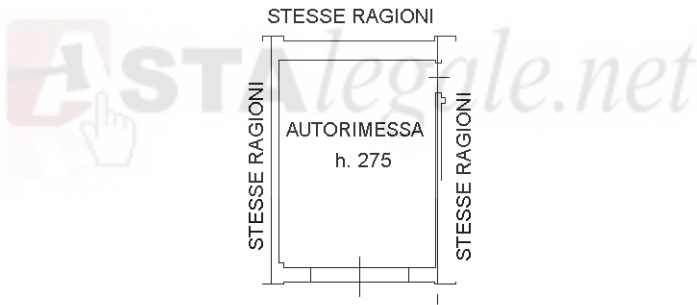


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n PC0117242 del 10/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina	
Localita' Isola Serafini civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pettorelli Massimo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 9	Architetti
Subalterno: 22	Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

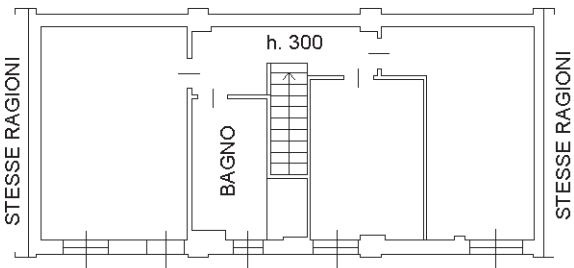


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

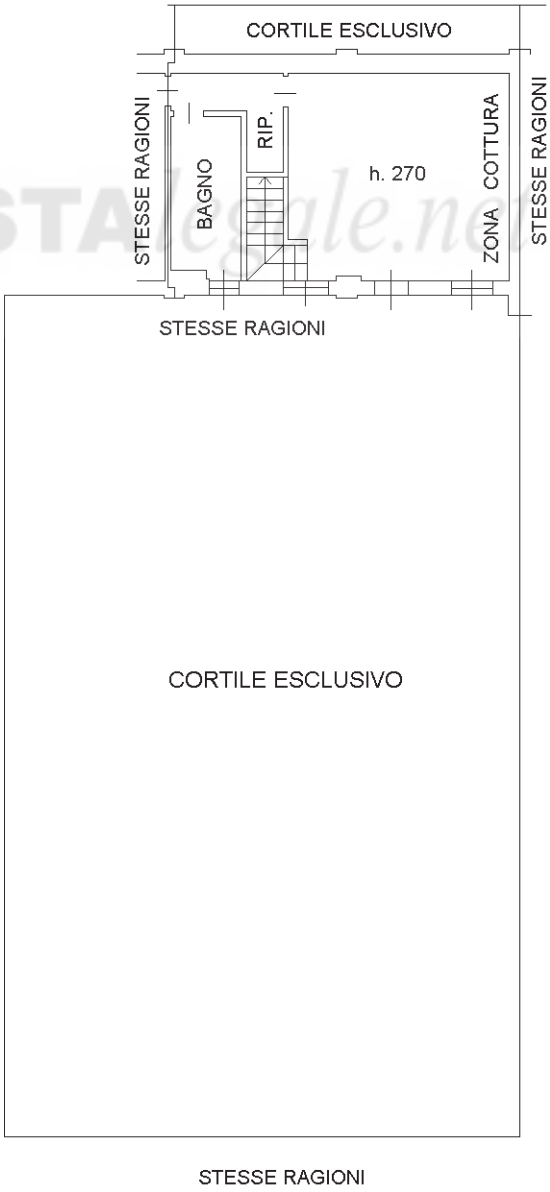
Dichiarazione protocollo n PC0117242 del 10/06/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina Localita' Isola Serafini civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 9 Subalterno: 23	Compilata da: Pettorelli Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Dichiarazione protocollo n° PC0117242 del 10/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina	
Localita' Isola Serafini civ. 14/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pettorelli Massimo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 9	Architetti
Subalterno: 24	Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n PC0117242 del 10/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monticelli D'ongina	
Localita' Isola Serafini civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pettorelli Massimo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 9	Architetti
Subalterno: 25	Prov. Cremona N. 143

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

