

## TRIBUNALE DI PIACENZA

**REGISTRO GENERALE ESECUZIONE**  
procedura promossa da:  
**BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA soc.coop.**  
contro:



**R.G.E. 111/2013**

**Giudice: Antonino Fazio**

### **ELABORATO PERITALE**

del 11/09/2014

*Tecnico incaricato: GEOMETRA GABRIELE BERNERI  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Piacenza al N. 1228  
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza al N. 168  
CF: BRNGRL62D06G388L  
con studio in Castel San Giovanni (PC) via A. Manzoni, 7  
telefono: 3389324868  
email: gabrieleberneri@libero.it  
email (pec): gabriele.berneri@geopec.it*

relazione creata con Tribu Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 111/2013 Piacenza  
**LOTTO 1**  
BENI IN SARMATO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Sarmato via Sacchello Vecchio 26:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( [REDACTED] ) di appartamento, della superficie commerciale di **77,80** Mq.

Il fabbricato ( appartamento e box ) è posto nella periferia est di Sarmato nella piccola frazione di Sacchello a circa 1 km dal centro.

L'appartamento disposto su tre piani fuori terra è composto da : ingresso, cala ai piani w.c. sottoscala al P.T. , uco locale cucina-soggiorno al P.1°, camera da letto ebagno al P.2°, oltre box al P.T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 55 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: via Sacchello,26, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da divisione- diversa distrib. spazi interni 2008 e varia. classam. 2009  
Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,56,54,52
- foglio 16 particella 55 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: via Sacchello,26, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da divisione- diversa distrib. spazi interni 2008 e varia. classam. 2009  
Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,mapp. 55 sub.1.
- foglio 16 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 40, intestato a area di enti urbani e promiscui  
Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,56,54,52.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 77,80</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.020,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.836,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 55.836,00</b>
- Data della valutazione:	<b>11/09/2014</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da persone che hanno rifiutato di fornire le generalità senza alcun titolo

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2008 a firma di Notaio A. Fantigrossi ai nn. 103869/20472 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Piacenza ai nn. 2010/12577, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc.coop., contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 153.000,00.

Importo capitale: 83.000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 22/04/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 938 di repertorio, trascritta il 14/05/2013 a Piacenza ai nn. 3704/5293, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop., contro ELALFY Islam Farag Abdelrahman, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a intera piena proprietà

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- [redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2008), con atto stipulato il 20/06/2008 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 103868/20472 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Piacenza ai nn. 2010/12577, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà.

Altra ( ripetizione ) identica trascrizione in data 14.07.2008 nn. 1952/12160 ( dello stesso atto di acquisto - compravendita )

##### 6.2. Precedenti proprietari:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di Notaio Mario Onorato ai nn. 75908 di repertorio, trascritto il 23/05/2007 a Piacenza ai nn. 5308/8681, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà

- [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2002 fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 10/01/2002 a firma di Noatio Sergio Motti ai nn. 173907 di repertorio, trascritto il 14/01/2002 a Piacenza ai nn. 337/442, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà del mapp. 55 fg. 16 - Sarmato

- [redacted] a per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/01/2002), in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà del mapp. 55 fg. 16 - Sarmato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- D.I.A. N. **D43/2007**, intestata a [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 20/09/2007 con il n. 7187 di protocollo, agibilità del 19/06/2008 con il n. 5013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 16 mapp. 55 - Sarmato

### 7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

BENI IN SARMATO VIA SACCELLO VECCHIO 26

**APPARTAMENTO**

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ([redacted]) di **appartamento**, della superficie commerciale di **77,80** Mq.

Il fabbricato ( appartamento e box ) è posto nella periferia est di Sarmato nella piccola frazione di Sacchello a circa 1 km dal centro.

L'appartamento disposto su tre piani fuori terra è composto da : ingresso, cala ai piani w.c. sottoscala al

P.T. , uco locale cucina-soggiorno al P.1°, camera da letto bagno al P.2°, oltre box al P.T.  
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70.  
 Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 55 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: via Sacchello,26, piano: T-1-2, intestato a ELALFY Islam Farag Abdelrahman, derivante da divisione- diversa distrib. spazi interni 2008 e variaz. classam. 2009  
 Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,56,54,52
- foglio 16 particella 55 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: via Sacchello,26, piano: T, intestato a ELALFY Islam Farag Abdelrahman, derivante da divisione- diversa distrib. spazi interni 2008 e variaz. classam. 2009  
 Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,mapp. 55 sub.1.
- foglio 16 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 40, intestato a area di enti urbani e promiscui  
 Coerenze: via Sacchello, mapp. 57,56,54,52.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2008.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel San Giovanni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello Sarmato - fiume Po.

Servizi	- asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆
	- biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆
	- spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
	- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆
	- polizia	nella media	☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	☆☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autostrada distante 8 km		☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆

media

*Descrizione dettagliata:*

La struttura è di tipo mista in latero cemento e c.a. con solaio P.I e tetto in legno, i muri sono sufficientemente isolati termicamente, il manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera pre verniciata, il muo di facciata esterno su via Sacchello è in mattoni a vista.

Le finiture interne si presentano con muri intonaci e tinteggiati, serramenti esterni in lega di alluminio vetri doppi e griglie, porte interne in legno tamburate cieche, pavimenti e rivestimenti in ceramica, gradini scala in serizzo, bagno completo di sanitari in vetro-ceramica con vasca, impianto elettrico sottotraccia con salvavita, impianto acqua calda sanitaria e di riscaldamento con caldaia pensile a gas e termosifoni in ghisa, impianto cucina a gas metano, impianto tv.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
box	21,60	x	50 %	=	10,80
<b>Totale:</b>	<b>88,60</b>				<b>77,80</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	O.M.I. Agenzia Territorio - 2° sem. 2013- zona S.Nicolo - abitazione di tipo economico	100	0	100.000,00	1.000,00	%	1.000,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:  $77,80 \times 1.000,00 = 77.800,00$

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
deprezzamento per la dislocazione su più piani	-3890
deprezzamento per pericolosità scala interpiani	-3890

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **70.020,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **70.020,00**

**9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo ( per valore unitario a mq. di superficie commerciale per i fabbricati ) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato , dedotti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Ag. Territorio - 2° sem. 2013, ed inoltre: bollettini periodici associazioni di categoria

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,80	0,00	70.020,00	70.020,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.020,00

**Valore di Vendita Giudiziarla (FJV):**

-Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 14.004,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 180,00

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.836,00

data 11/09/2014

il tecnico incaricato  
GABRIELE BERNERI

Collegio Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1229  
Gabriele BERNERI