

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

RELAZIONE DELL'ESPERTO



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

RELAZIONE DELL'ESPERTO

IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI IMMOBILI
POSTI NEL COMUNE DI **SARMATO (PC)**.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. G. PICCIAU, nominava il sottoscritto geom. Andrea Guarnieri con studio in Strada Agazzana nc. 52 Piacenza, Esperto nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

All'udienza del 17/05/2012 il sottoscritto prestava il giuramento di rito con l'assunzione del quesito in calce al verbale della medesima udienza.

Lo scrivente

- visionati in data 12/06/2012 i beni oggetto di pignoramento posti in Comune di Sarmato (PC), via Sacchello Vecchio nc. 13,
- esperite le visure catastali,
- svolte le visure ipotecarie,
- eseguite indagini presso il comune di Sarmato (PC),

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

*Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N.° 1364*

art. 1

IDENTIFICAZIONE BENE



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N.° 1364

Trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra a uso abitazione, costituito da due piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Comune di Sarmato (PC), via Sacchello Vecchio nc. 13; all'unità immobiliare è annessa, in posizione distaccata, altra porzione di fabbricato rustico a uso cantina/ripostiglio a un piano fuori terra con soprastante soppalco. Il tutto è censito al C.F. di Sarmato (PC) al foglio 16 mappali 38, 46 graffiati.

CONFINI

Come da atto di Compravendita Notaio Dott. Mario Onorato del 31/03/2006 rep. n. 72898, raccolta n. 8314:

"- la casa con strada comunale da due lati, nonché rispettive ragioni ..
(o loro aventi causa);"

- il rustico con strada comunale da due lati, nonché rispettive ragioni ..
.. (o loro aventi causa);"

DATI CATASTALI

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

C.F. Comune di Sarmato (PC), intestato a:

... nato in Marocco il 01/08/1968, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio	map.	sub	ubicazione	consist.	cat.	cl.	Rend.
16		38	via Sacchello Vecchio 13 PT,1,2	5,5 vani	A/3	3	€ 227,24
16		46					

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 11/05/2005 n. 7986 .1/2005 in atti dal 11/05/2005 (prot. PC0039090).

STORICO CATASTALE:

foglio map.	sub	ubicazione	consist.	cat. cl.	Rend.
16	38	via Sacchello Vecchio 13 PT,1,2	5,5 vani	A/3 3	€ 227,24
16	46				

Dati derivanti da: variazione del 11/05/2004 n. 2191 .1/2004 in atti dal 11/05/2004 (prot. PC0038181) ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni.

foglio map.	sub	ubicazione	consist.	cat. cl.	Rend.
16	37 2	via Sacchello Vecchio 14 PT,1,2	5,5 vani	A/4 2	€ 196,00
16	38				
16	46				

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

foglio map.	sub	ubicazione	consist.	cat. cl.	Rend.
16	37 2	via Sacchello Vecchio 14 PT,1,2	5,5 vani	A/4 2	£ 418
16	38				
16	46				

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il bene oggetto della presente è edificato su area censita come segue:

– **C.T. Comune di Sarmato (PC):**

foglio	mappale	ha.	qualità	R.D.	R.A.
16	38	00.00.44	ente urbano	/	/
16	46	00.00.23	ente urbano	/	/

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha rilevato solo alcune minime differenze interne tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistenti in:

PIANO TERRA ABITAZIONE: nella planimetria catastale il locale ripostiglio posto nel sottoscala è sul posto un tutt'uno con la cucina ed è utilizzato come spazio per il lavandino/acquaiuto; la porta tra cucina e soggiorno è traslata verso il locale bagno.

geom. **ANDREA GUARNIERI**
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 4

Consiglio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N.° 1364

Non corrisponde l'altezza dei locali.

PIANO PRIMO ABITAZIONE: nella planimetria catastale non è rappresentato correttamente il muro divisorio fra i due locali. Non corrisponde l'altezza dei locali.

PIANO SECONDO (sottotetto): al momento del sopralluogo al CTU non è stato possibile visionare il sottotetto in quanto non collegato direttamente con l'abitazione e non si è potuto pertanto fare alcun confronto con la planimetria catastale. Dalla visione esterna risulta diversa la disposizione delle aperture di facciata.

PIANO TERRA RUSTICO: nella planimetria catastale non è indicato lo scalino tra il ripostiglio e il locale cantina. Non corrisponde l'altezza dei locali.

Per sanare le sopra esposte differenze è necessario presentare pratica DOCFA per variazione catastale e il costo per lo svolgimento di tali pratiche è pari a circa € 50,00 per tributi catastali oltre a onorario del tecnico incaricato conteggiabile in circa € 750,00 (oltre IVA di Legge).

DATI PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento Immobili del 31/01/2012 rep. 278/2012 trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/02/2012, R.P. 1483, R.G. 2047, a favore UNICREDIT Spa (sede in Roma) , contro (nato in Marocco il 01/08/1968), sulla quota totale di 1/1 della piena proprietà dell'immobile censito al **CATASTO FABBRICATI di Sarmato (PC) al foglio 16 mappali 38, 46 graffati.**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI e DATI PIGNORAMENTO (eventuali regolarizzazioni necessarie)

I dati catastali e i dati indicati in pignoramento **CORRISPONDONO.**

PROVENIENZA e PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

(anteriore alla data di trascrizione pignoramento)

• PROVENIENZE nel ventennio:

- **atto di Compravendita** Notaio Dott. Mario Onorato del 31/03/2006 rep. n. 72898, raccolta n. 8314, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/04/2006 R.P. 4064, R.G. 6436, **a favore** [redacted] D (nato in Marocco il 01/08/1968), **contro** [redacted] (nata a Sarmato – PC, il 12/11/1929) e [redacted] (nato a Sarmato – PC, il 05/03/1957), relativamente alla quota di 1/1 p.p. degli immobili oggetto della presente.

- **atto di Compravendita** Notaio Dott.ssa Mariarosaria Fiengo del 14/06/2004 rep. n. 48803/7233, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/06/2004 R.P. 6702, R.G. 9517, **a favore** P [redacted] [redacted] D (nato a Sarmato – PC, il 05/03/1957) **contro** [redacted] A (nata a Sarmato – PC, il 12/11/1929) e [redacted] (nata a Sarmato – PC, il 08/01/1959), relativamente alla quota di 2/3 p.p. degli immobili oggetto della presente (si precisa che la sig.ra [redacted] A si è riservata l'usufrutto vitalizio per la quota ceduta pari a 1/3).

art. 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile oggetto della presente è posto in Comune di Sarmato (PC), via Sacchello Vecchio nc. 13; l'immobile a uso abitazione è costituito da fabbricato da cielo a terra su due piani fuori terra oltre a sottotetto, mentre l'altro fabbricato a uso

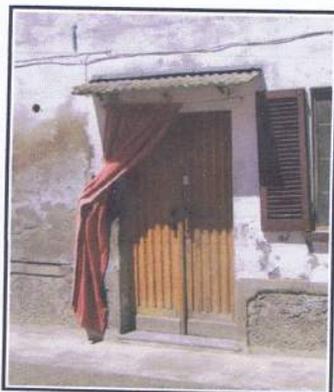
cantina/ripostiglio, di pertinenza dell'abitazione, è costituito da un rustico in posizione distaccata ma limitrofa ed è composto da piano fuori terra con soppalco interno.

Il tutto è censito al C.F. di Sarmato (PC) al foglio 16 mappali graffati 38 (abitazione) e 46 (rustico).

FABBRICATO A USO ABITAZIONE.

Il fabbricato a uso abitazione è posizionato sull'angolo di via Sacchello Vecchio; esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate anche se presentano fenomeni di umidità ascensionale con esfoliazione della pittura e deterioramento dell'intonaco. La copertura è a tetto con tegole e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

All'abitazione si accede direttamente dalla strada (si rileva solo la presenza di un marciapiede a filo strada), tramite porta a due ante in legno che è protetta esternamente da piccola tettoia con copertura in plexiglass ondulato.



Collega Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N. 1364

L'appartamento è costituito da:

PIANO TERRA: soggiorno, cucina con acquaio nel sottoscala, locale bagno e vano scala interno di collegamento con il piano primo dell'abitazione;

PIANO PRIMO: due camere da letto di cui una con arrivo diretto della scala; l'altra camera è dotata di botola

collegata al piano

secondo (solaio);

PIANO SECONDO

(sottotetto): due locali

soffitta. Il CTU ribadisce di

non aver potuto visionare

detti locali in quanto non

accessibili per mancanza

di scala di collegamento.



I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina.

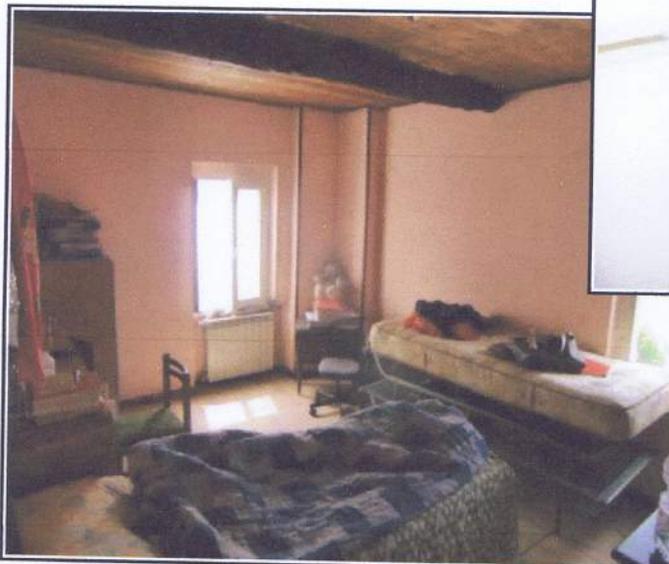
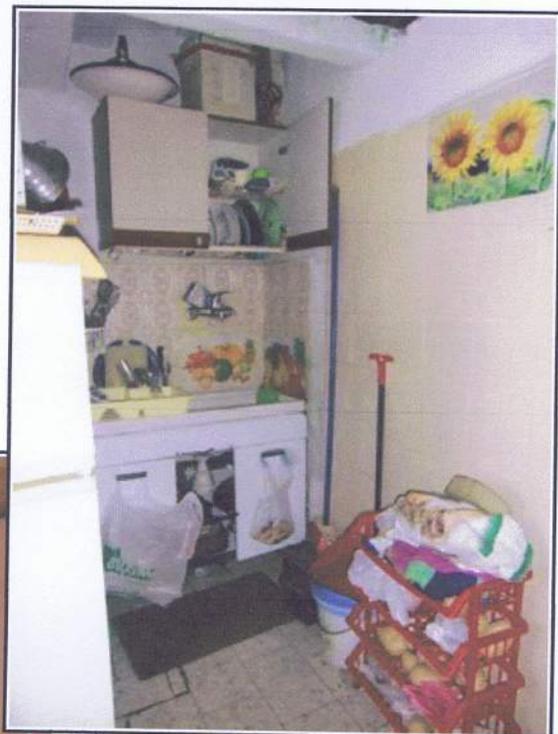




Il locale bagno è completo di sanitari, lavabo e piccola vasca oltre ad attacco per la lavatrice.

I soffitti sono in legno a vista.

Le porte interne sono in legno con vetro.



I serramenti esterni sono in legno completi di vetro semplice e di persiane in legno e si trovano in pessime condizioni di

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N° 1364

manutenzione; le finestre del piano terra sono dotate di inferriate in ferro.



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N. 1364

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano; la caldaia pensile, è installata nel locale cucina e i termosifoni sono in lamiera.

L'abitazione è completa di impianto elettrico del tipo sottotraccia.



Il contatore ENEL e il quadro elettrico sono posizionati sul vano scala interno all'abitazione.

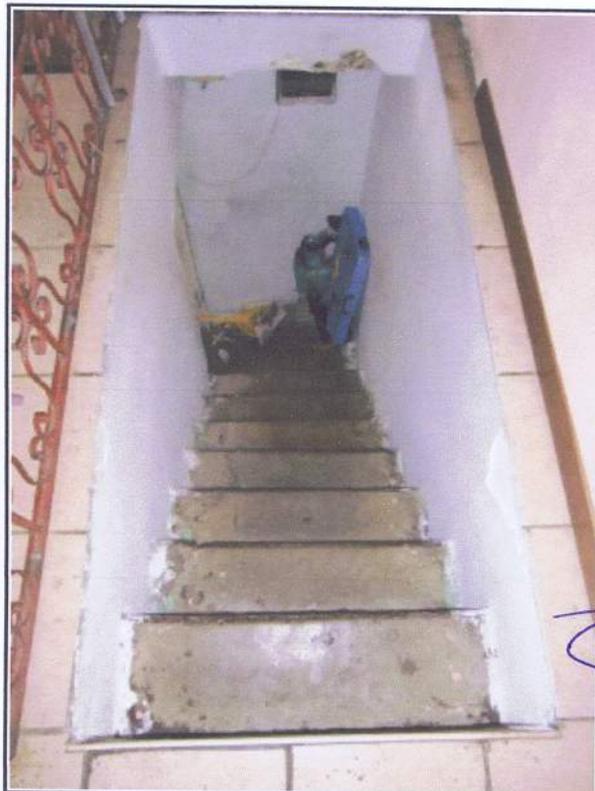


Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N.° 1364

La fossa biologica a servizio dell'abitazione è posizionata sul marciapiedi a lato dell'ingresso dell'abitazione.



La scala di collegamento tra i due piani è in muratura con scalini in graniglia e ringhiera in ferro lavorato al piano primo.



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N° 1364

Il collegamento con il sovrastante sottotetto avviene tramite botola con chiusura in legno a cui va poggiata una scala a pioli.



Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione sono scadenti.

RUSTICO A USO CANTINA/RIPOSTIGLIO.

Il fabbricato è posizionato in angolo con la via Sacchello Vecchio, in posizione limitrofa ma distaccata rispetto alla sopra descritta abitazione.



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N. 1364

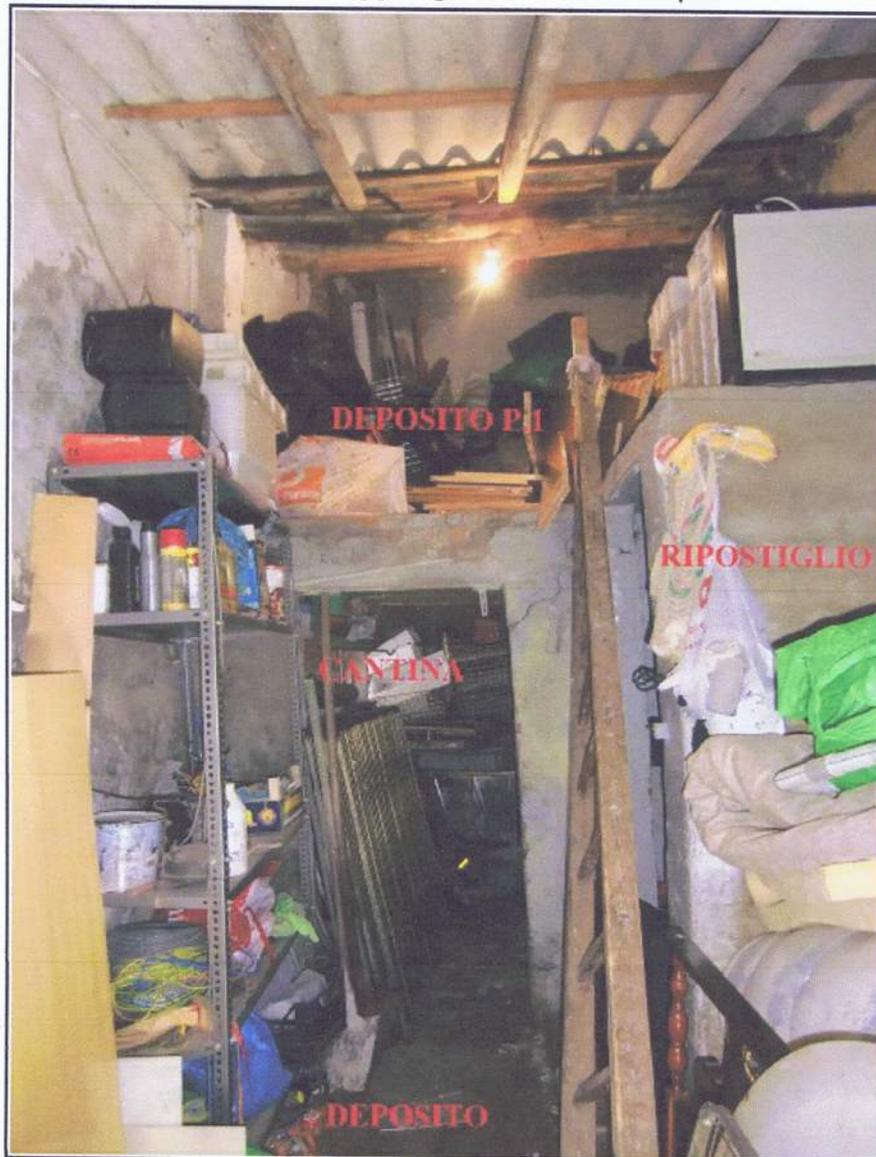
Esternamente è intonacato ma non tinteggiato, con copertura in parte con lastre di fibrocemento ondulato e in parte con coppi; il pluviale è in plastica.

L'accesso avviene tramite portone a due ante in legno con serratura a chiavistello con lucchetto; le finestre sono protette da inferriate.

L'immobile è costituito da:

PIANO TERRA: locale deposito, con ripostiglio e cantina;

PIANO PRIMO: deposito a soppalco raggiungibile con scala a pioli.



Internamente i locali sono pavimentati in parte in battuto di cemento e in parte in terra; i muri sono parzialmente intonacati e non tinteggiati. L'unità è dotata di impianto elettrico esterno.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono pessime.

art. 3

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare risulta essere abitata dall'esecutato sig. [] con la sua famiglia.

art. 4

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

L'immobile risulta gravato da:

- (tratto da Atto di Compravendita Notaio Dott. Mario Onorato del 31/03/2006 rep. n. 72898, raccolta n. 8314) *"...La vendita, che riguarda il bene in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa, come ben noto alla parte acquirente, ne comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza...."*

REGIME PATRIMONIALE

In base al Certificato di Residenza (allegato alla presente) rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Sarmato (PC) il 11/06/2012, il sig. [] nato a

Settat (Marocco) il 01/08/1968 è iscritto all'anagrafe della popolazione residente nel comune di Sarmato (PC) Via Sacchello Vecchio, nc. 13.

Inoltre relativamente al regime patrimoniale del sig. N. [] l'ufficio anagrafe del comune di Sarmato ha inviato tramite e-mail in data 11/06/2012 la seguente dichiarazione: " ... trattandosi di cittadino straniero, questo ufficio non è in grado di certificare nulla circa il regime patrimoniale dello stesso".

art. 5

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

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

a) TRASCRIZIONI:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 31/01/2012 rep. 278/2012 trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/02/2012, R.P. 1483, R.G. 2047, **a favore UNICREDIT Spa** (sede in Roma) ,
contro [] (nato in Marocco il 01/08/1968), sulla quota totale di 1/1 della piena proprietà dell'immobile censito al **CATASTO FABBRICATI di Sarmato (PC) al foglio 16 mappali 38, 46 graffati.**

COSTO PER CANCELLAZIONE: € 262,00

b) ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Onorato Mario del 31/03/2006 rep. n. 72899/8315, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di

Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/04/2006, R.P. 1169 R.G. 6437, importo tot. € 190.000,00 a favore Banca per la Casa S.p.a. (con sede a Milano) contro ... (nato in Marocco il 01/08/1968), per la quota di 1/1 p.p., sugli immobili oggetto della presente.

COSTO PER CANCELLAZIONE: trattandosi di un'ipoteca volontaria che gode delle agevolazioni della Legge 601/73 si dovranno pagare € 35,00.

- **Ipoteca legale** Equitalia Emilia Nord S.p.a. del 22/01/2009 rep. n. 100055/85, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2009, R.P. 225 R.G. 1725, importo tot. € 14.214,00 a favore Equitalia Emilia Nord S.p.a. (con sede a Parma) contro ... D (nato in Marocco il 01/08/1968), per la quota di 1/1 p.p., sugli immobili oggetto della presente.

COSTO PER CANCELLAZIONE: si paga lo 0,5% della cifra iscritta oltre a € 94,00 per spese e comunque la spesa minima è pari a € 262,00.

art. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

- POSIZIONE EDILIZIA

In base a:

- ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sarmato (PC),
- quanto indicato nell'atto di compravendita atto di Compravendita Notaio Dott.

Mario Onorato del 31/03/2006 rep. n. 72898, raccolta n. 8314 :

il fabbricato oggetto della presente fu edificato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Il responsabile dell'ufficio tecnico di Sarmato, a seguito di richiesta dello scrivente inviata tramite e-mail del 08/06/2012 e di accesso del sottoscritto presso l'ufficio tecnico stesso in data 12/06/2012, non ha reperito alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente.

- POSIZIONE URBANISTICA:

- Prg Vigente: "INSEDIAMENTI DI VECCHIO IMPIANTO - AGGLOMERAZIONI EDILIZIE" (art. 12 punto 3 delle n.t.a.).

ART.12 - INSEDIAMENTI DI VECCHIO IMPIANTO.

Queste zone sono destinate alla residenza, ai servizi e a quegli insediamenti normalmente connessi alla residenza e più specificatamente alle funzioni 1)-Residenziali, 2)-Turistiche con esclusione della voce c)-insediamenti per attività turistiche temporanee all'aperto e 3)-Terziarie di cui al prec. art.7; le zone destinate alle funzioni di servizio pubblico, di cui al prec. art.7 punto 3l), sono specificatamente individuate nelle tavole di Piano. Potranno comunque mantenersi le funzioni agricole già insediate, come pure potrà autorizzarsi l'insediamento di attività tecnico-distributive (art.7, punto 4p).

Gli Insediamenti di vecchio impianto sono costituiti da:

3) Agglomerazioni Edilizie.

Queste zone già interamente alienate dall'uso rurale, sono recuperabili a fini extragricoli tramite interventi conservativi, ristrutturativi, di abbattimento e ricostruzione anche con ampliamento del 20% dei Volumi totali preesistenti (Vt); gli interventi dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni testimoniali in essi presenti, come specificati nelle cartografie di Piano.

Gli interventi ristrutturativi potranno comunque prevedere l'adeguamento delle altezze interne dei piani agibili o abitabili ai minimi di legge, anche tramite soprizzo della linea di gronda.

Più in particolare per le Agglomerazioni Edilizie esterne ai centri abitati i recuperi edilizi devono avvenire conformemente all'art.40 di LR 47/1978 come integrata da LR 6/1995 e quindi nel rispetto delle norme esposte al successivo art.15 punto 6).

Limitatamente alle aziende agricole funzionanti e non ricadenti nell'abitato di Sarmato-Capoluogo potranno comunque consentirsi ampliamenti, nuove costruzioni e modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti nel rispetto degli indici agricoli di zona come definiti al successivo art.15.

art. 7

- VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI, ove esistenti, a servizio

**dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 e
l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso**

L'esecutato non ha fornito alcuna certificazione né libretto d'uso.

art. 8

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- accertata la consistenza del bene oggetto di pignoramento,
- preso atto della configurazione del bene,

ritiene che detto bene debba essere venduto in **UN UNICO LOTTO** e più precisamente:

LOTTO UNICO, quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato da cielo a terra a uso abitazione, costituito da due piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Comune di Sarmato (PC), via Sacchello Vecchio nc. 13; all'unità immobiliare è annessa, in posizione distaccata, altra porzione di fabbricato rustico a uso cantina/ripostiglio a un piano fuori terra con soprastante portico. Il tutto è censito come segue:

C.F. Comune di Sarmato (PC):

foglio	map.	sub	ubicazione	consist.	cat.	cl.	Rend.
16		38	via Sacchello Vecchio 13 PT,1,2	5,5 vani	A/3	3	€ 227,24
16		46					

Detto immobile, insieme a maggior consistenza, è edificato su area così censita:

Il bene oggetto della presente è edificato su area censita come segue:

- **C.T. Comune di Sarmato (PC):**

foglio	mappale	ha.	qualità	R.D.	R.A.
16	38	00.00.44	ente urbano	/	/
16	46	00.00.23	ente urbano	/	/

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

PIANO	SUPERFICIE	COEFF.	MQ.
ABITAZIONE			
Terra/Primo			
ABITAZIONE	86,00	1,00	86,00
Secondo (sottotetto)			
SOFFITTA	43,00	0,50	21,50
RUSTICO			
Terra			
DEPOSITO/CANTINA	25,00	0,50	12,50
Primo			
DEPOSITO	10,00	0,30	<u>3,00</u>
tot. mq.			123,00

Le superfici si intendono al lordo dei muri.

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

- considerato lo stato di conservazione e manutenzione dei beni,
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita d'immobili simili a quello oggetto di stima,

- tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile,
- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,
- tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato,
- considerata l'utenza dei beni,
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato,

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

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

LOTTO UNICO:

quota di 1/1 della piena proprietà:

mq. 123,00 x €/mq. 850,00 = € 104.550,00

Considerando:

- l'attuale crisi del settore immobiliare e la conseguente difficoltà nelle vendite,
- la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali,
- l'assenza di garanzia per vizi occulti,
- la natura esecutiva e non contrattuale della vendita,

lo scrivente applica un degrado pari al 25%

€ 104.550,00 x -25% = € 78.412,50 arrotondati a **€ 78.000,00**

art. 9

PAGAMENTO DELL'IVA DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

Non è previsto alcun addebito di I.V.A. in quanto trattasi di bene

personale. La cifra calcolata dallo scrivente nel precedente art. 9 dovrà essere aumentata della tassa di registro e spese d'asta (atto notarile, spese di voltura, trascrizione e marche da bollo).

art. 10

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

LOTTO UNICO: QUOTA 1/1 PIENA PROPETA'.

art. 11

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

Lo scrivente, considerato lo stato degli immobili al momento del sopralluogo, ritiene che i difetti esistenti e le opere mancanti non siano da ritenersi urgenti al fine della vendita dell'immobile e comunque precisa di averne tenuto conto nel calcolo del valore del bene stesso.

COSTO DELLE OPERE

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

art. 12

PARTE CONCLUSIVA - RIASSUNTIVA

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

porzione di fabbricato da cielo a terra a uso abitazione, costituito da due piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Comune di Sarmato (PC), via Sacchello Vecchio nc. 13;

all'unità immobiliare è annessa, in posizione distaccata, altra porzione di fabbricato rustico a uso cantina/ripostiglio a un piano fuori terra con soprastante portico. Il tutto è censito come segue:

C.F. Comune di Sarmato (PC):

foglio	map. sub	ubicazione	consist.	cat. cl.	Rend.
16	38	via Sacchello Vecchio 13 PT, 1,2	5,5 vani	A/3 3	€ 227,24
16	46				

Detto immobile, insieme a maggior consistenza, è edificato su area così censita:

Il bene oggetto della presente è edificato su area censita come segue:

- C.T. Comune di Sarmato (PC):

foglio	mappale	ha.	qualità	R.D.	R.A.
16	38	00.00.44	ente urbano	/	/
16	46	00.00.23	ente urbano	/	/

IL VALORE DEL LOTTO (quota 1/1 p.p.) E' PARI A € 78.000,00.

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

Piacenza, 20/08/2012

L'esperto

geom. Guarnieri Andrea

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
ANDREA GUARNIERI
N.° 1364

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 23

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ..

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Av. A. BASINI

CONTRO

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI SCALA 1:100

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

..

PLANIMETRIA CATASTALE

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 25

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n. 38181 del 11/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarmato

Via Saocello Vecchio

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 16
Particella: 38
Subalterno:

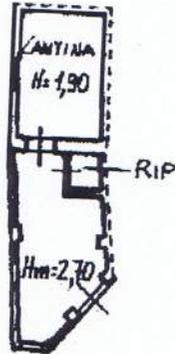
Compilata da:
Guerci Cesare
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

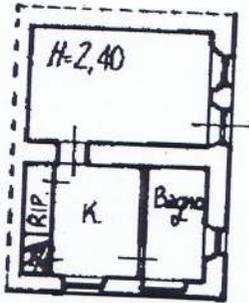
N. 1399

Scheda n. 1

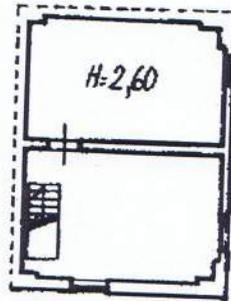
Scala 1:200



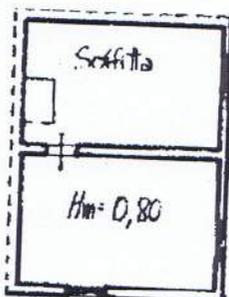
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo (Sottotetto)



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N. 1399
GUERCI CESARE

VIA SACCELLO VECCHIO n. 13 piano: T-1-2;

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Aw. A. BASINI

CONTRO

VISURE CATASTALI

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 27

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SARMATO(Codice I434) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		16	38				A/3	3	5,5 vani	Euro 227,24	VIA SACCELLO VECCHIO n. 13 piano: T -1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2005 n. 7986 .1/2005 in atti dal 11/05/2005 (protocollo n. PC0039090) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
		16	46									

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	...	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2006 Nota presentata con numero Ufficio n. 4004 -1/2006 in atti dal 24/04/2006 Repertorio n. : 72898 Rogante: ONORATO MARIO	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Sede: CASTEL SAN GIOVANNI COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2012

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.48.06

Fine

Visura n.: T293076 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SARMATO (Codice: I434)	
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA	
	Foglio: 16 Particella: 38	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	16	38		-	ENTE URBANO	00 44		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica				Partita		1			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2012

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.48.49

Fine

Visura n.: T294067 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SARMATO (Codice: 1434)	
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA	
	Foglio: 16 Particella: 46	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	16	46		-	ENTE URBANO	00 23		Agrario	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	1		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ..

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

CERTIFICATO DI RESIDENZA

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 28



COMUNE DI SARMATO

PROVINCIA DI PIACENZA

UFFICIO ANAGRAFE

Tel. 0523 887827 fax : 0523 887784 e-mail : anagrafe@comune.sarmato.pc.it

Spett.le Geom.
ANDREA GUARNIERI
Strada Agazzana, 52
29122 PIACENZA

OGGETTO : N. d, nato Settati (Marocco) l' 01/08/1968. Informazioni anagrafiche.

A seguito della sua richiesta e visto il decreto di incarico conferitole dal Tribunale di Piacenza, si informa che la persona in oggetto è iscritta nell'anagrafe della popolazione residente di questo comune con indirizzo via Sacchello Vecchio, 13.

SARMATO li 11 giugno 2012



L'Ufficiale d'anagrafe delegato
Roberto Anselmi

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT s...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

DICHIARAZIONE UFFICIO ANAGRAFE

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.guarnieri@alice.it

tel. 0523/761228
fax 0523/1902198

Strada Agazzana nc. 52 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 29

ES. IMM. 52/2012 UNICREDIT spa / ...

G.E. Dott. G. PICCIAU

TRIBUNALE DI PIACENZA

N° 52/2012

Dott. G. PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

Avv. A. BASINI

CONTRO

...

NACHIT SAID -RICHIESTA CERTIFICATI - RISPOSTA.

Da: ufficio elettorale - Comune di Sarmato <elettorale@comune.sarmato.pc.it>

A: studio.guarnieri@alice.it <studio.guarnieri@alice.it>

Data: 6/9/2012 8:28:44 AM

Al sig. geom. Guarnieri,

In riferimento alla sua richiesta si fa presente quanto segue:

trattandosi di cittadino straniero, questo ufficio non è in grado di certificare nulla circa il regime patrimoniale dello stesso.

Per quanto riguarda il certificato di residenza lo stesso deve essere rilasciato in bollo (oppure va indicato il motivo dell'esenzione).

Qualora lei esibisca il decreto di nomina del Tribunale può richiedere le informazioni del caso (anzichè il certificato).

l'ufficiale d'anagrafe delegato

Roberto Anselmi

Nessun virus nel messaggio.

Controllato da AVG - www.avg.com

Versione: 2012.0.2177 / Database dei virus: 2433/5055 - Data di rilascio: 07/06/2012