

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

\* \_ \* \_ \*

**Creditore procedente:**

nei confronti di:

debitore esecutato

\*\*\*\*\*

In data **25 settembre 2023** lo scrivente Ing. Paolo Calandri, con studio in Piacenza, Via Manfredi n. 91/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 934, è stato nominato Esperto per la stima dell'immobile dall'Ill.mo Giudice Esecutore - Dott. Evelina Iaquinti - nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, e ha ricevuto il seguente incarico:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
- 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
- 5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

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

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

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data **25 gennaio 2024**, il sottoscritto esperto nominato ha effettuato il sopralluogo in data **20 maggio 2024**, alla presenza del Custode della IGV di Parma e Piacenza Sig. Matteo Tinelli. L'accesso agli atti presso il Comune di Piacenza (PC) è avvenuto in data **20 maggio 2024**.

L'Esperto nominato, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dei beni immobiliari, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale di conferimento incarico.



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI  
E DEI DATI CATASTALI**

**1.1 Identificazione dei beni:**

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Comune di Ziano (PC), Località Semino n.130 ed è costituito da:

- **abitazione**, disposta su tre livelli fuori terra, piano terra primo e locale sottotetto, cantina pertinenziale al piano interrato;
- **locale autorimessa**, posta al piano terra;
- **locale ricovero attrezzi**, posto al piano terra e a servizio dell'abitazione;

\*\_\*\_\*

**Confini:**

L'unità oggetto di perizia insiste su di un lotto di circa 420 mq (Foglio 20 Mappale 431) e confina in circondario con strada comunale e con i seguenti Mappali sotto riportati:

Foglio 20 Mappale 17

Foglio 20 Mappale 15

Foglio 20 Mappale 453

Foglio 20 Mappale 476

\*\_\*\_\*

**1.2 Dati catastali**

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà, alla Ditta eseguita:

proprietario per 1/1.

Atto di compravendita del 01/07/2004 Notaio Onorato Mario con sede in Castel San Giovanni - Repetorio n. 64493/7173, trascritto a Piacenza in data 23/07/2004 ai Nn. 8066 R.G.

La planimetria depositata in catasto è conforme allo stato di fatto dell'immobile sulla bse della pratica edilizia presentata al Comune di Ziano (PC), DIA n.28/97 Prot. 1623 del 18/04/1997.



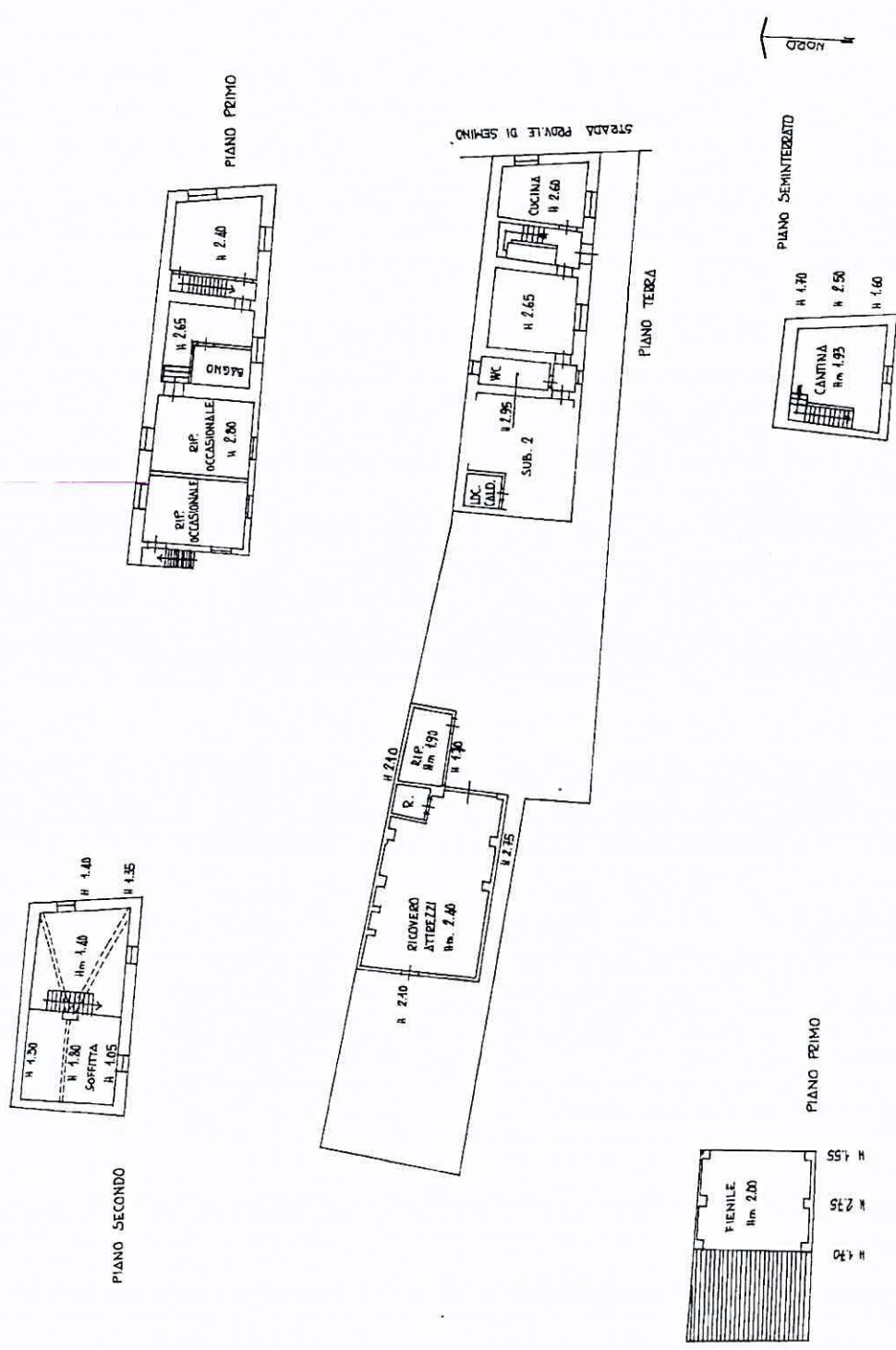
Catasto **Fabbricati** del Comune di Ziano P.no (PC).

Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita in €	Ubicazione
20	431	2	C/6	4	-----	Totale: 28 m <sup>2</sup>	75,20	Località Semino Centro N.130 Piano T
20	431	4	A/3	2	7,5 vani	Totale: 206 m <sup>2</sup>	321,49	Località Semino Centro N.130 Piano S1-T-1-2
20	431	1	Bene Comune	--	-----	-----	Senza rendita	Località Semino Centro N.130

*REGOLARITÀ CATASTALE*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha verificato che la planimetria catastale è conforme. La planimetria depositata in catasto corrisponde allo stato di fatto dell'immobile sulla base della pratica edilizia presentata al Comune di Ziano (PC), DIA n.28/97 Prot. 1623 del 18/04/1997.



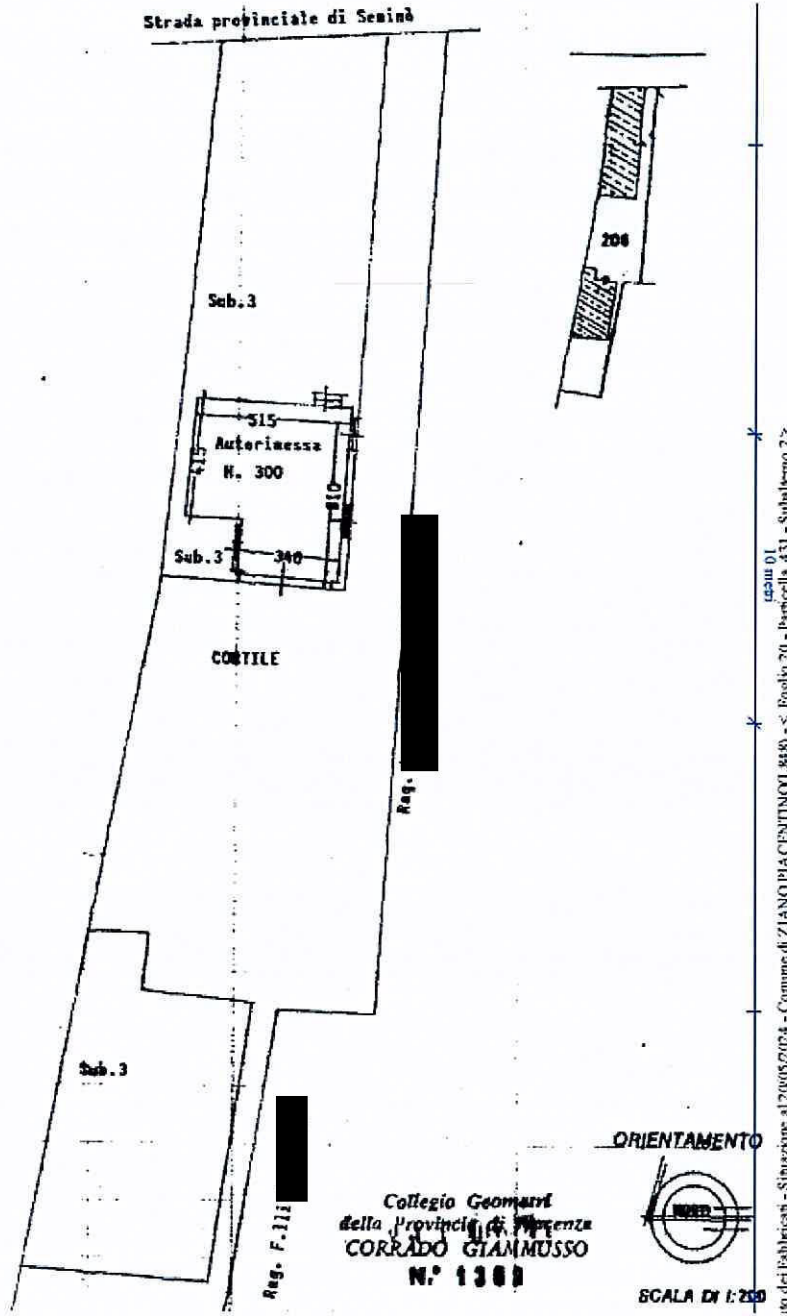


1. Foglio 20 Mappale 431 Sub.4





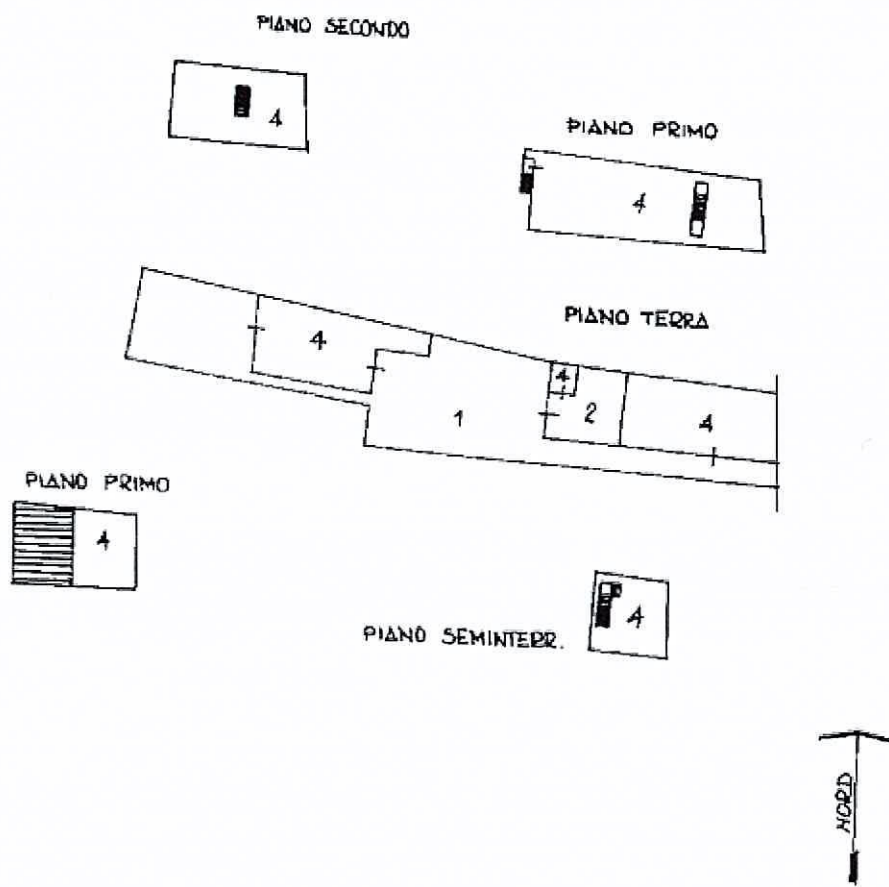
PIANO TERRA.



caso DI  
no dei fabbricati - Situazione al 20/05/2024 - Comune di ZIANO PIACENTINO (L. 848) - < Foglio 20 - Particella 431 - Subaltemo 2 >

2. Foglio 20 Mappale 431 Sub.2





### 3. Elaborato Planimetrico Catastale



**2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI,  
COMPRESIVA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE**

La costruzione oggetto di perizia si trova nel centro abitato di Semino, Frazione del Comune di Ziano P.no. Il fabbricato principale è disposto su tre livelli fuori terra, piano terra destinato a civile abitazione ed autorimessa, piano primo destinato a civile abitazione e rip. occasionale, piano secondo destinato a locale sottotetto accessibile dalla scala interna che collega i vari piani dell'unità immobiliare, la parte interrata destinata a cantina occupa solo una porzione del sedime del piano terreno ed è raggiungibile sempre dalla scala comune interna. La struttura portante presenta muri portanti in laterizio e pietra, solaio interpiano presumibilmente in travi metalliche e tavelloni, una pozione del terzo solaio (solaio a copertura del locale rip. occasionale vedi planimetria catastale) è realizzato con struttura portante costituita da travetti in legno lamellare di abete e perline in legno. La struttura portante della copertura è realizzata con travi e travetti in legno massello di abete e tavelloni, manto di copertura in coppi. Il piano terreno è composto da un locale cucina, bagno, soggiorno, locale autorimessa ed un piccolo locale tecnico. Il piano primo è composto da una camera da letto, bagno e due locali aventi destinazione rip. occasionale, l'accesso a uno dei due locali è consentito da una scala esterna. Il locale rip. occasionale annesso all'abitazione può essere utilizzato come camera da letto. Il secondo piano è interamente destinato a sottotetto accessibile dalla scala comune che collega i vari piani dello stabile. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato di discreta qualità, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti sono in alluminio con vetro doppio e dotati di tepparelle come oscuranti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio.

Il fabbricato versa, in generale, in cattivo stato di manutenzione e presenta, in facciata, una vistosa crepa derivante probabilmente da un cedimento della parte di fabbricato senza cantina (fondazioni più superficiali), rispetto alla porzione avente al piano in terrato la zona cantina (fondazioni più profonde). Annesso all'immobile ma con struttura autonoma, è presente un locale ricovero attrezzi con struttura portante in laterizio e copertura il legno massello di abete. Pure il locale ricovero attrezzi versa in cattivo stato di manutenzione.





Foto esterne fabbricato



Soggiorno Piano Terra





Cucina Piano Terra



Ingresso scala Piano Terra



Box Piano Terra





Camera Piano Primo



Bagno Piano Primo



Locale sottotetto





Locale ricovero attrezzi

### ***3. la precisazione dello stato di possesso del bene***

Il bene allo stato attuale non risulta essere occupato.

### ***4. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE***

Il PSC del Comune di Ziano identifica la zona in cui è edificata la costruzione oggetto di perizia come:

*Ambiti urbani consolidati (art. A-10 L.R. 20/2000) Parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità. Sono costituiti dal patrimonio edilizio esistente (a prevalente funzione residenziale e a servizi), dalla rete viaria e dagli spazi inedificati.*

#### **Art. 32 Ambiti urbani consolidati**

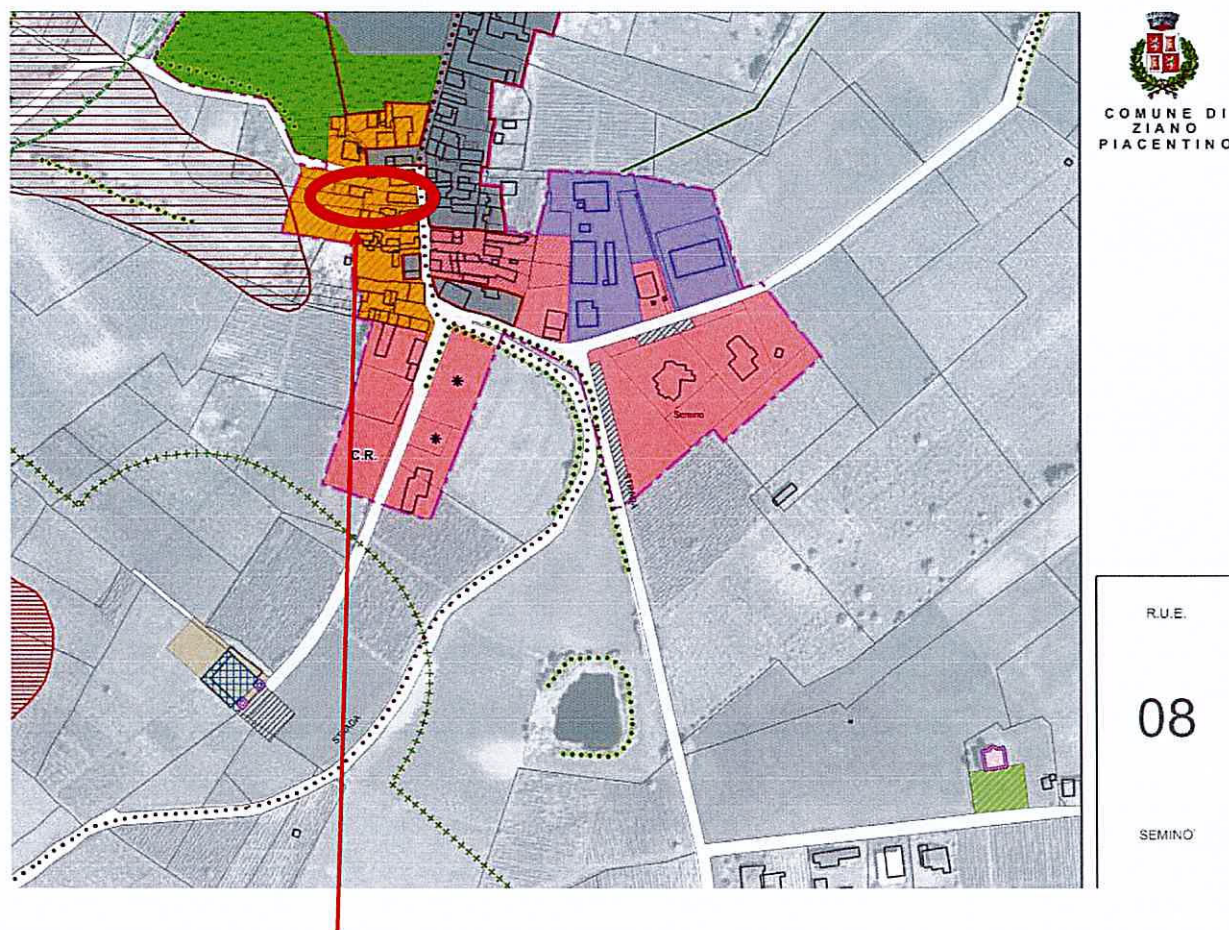
1. Il PSC delimita, all'interno del territorio urbanizzato, gli Ambiti urbani consolidati, che interessano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.



2. All'interno degli Ambiti urbani consolidati il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

3. Il RUE definisce gli interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché di cambio della destinazione d'uso, allo scopo di favorire la qualificazione funzionale ed edilizia degli insediamenti esistenti.

### Stralcio Elaborato RUE Classificazione Territoriale









Evidenziato in rosso la zona in cui si trova l'immobile oggetto di Perizia





**Zone residenziali**

Art. 3.2.6 RUE		Zona B1 – Residenziale di antica formazione
Art. 3.2.7 RUE		Zona B2 – Residenziale di riqualificazione
Art. 3.2.8 RUE		Zona B3 – Residenziale di completamento
Art. 3.2.9 RUE		Zona B4 – Nuclei edilizi esistenti
Art. 3.2.10 RUE		Zona B5 – Verde privato
Art. 3.2.11 RUE		Zona C0 – Residenziale a strumento urbanistico attuativo pre-vigente

*Art. 3.2.7 - Zona "B2" – Residenziale di riqualificazione Modalità di intervento* Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Tali opere si attuano mediante intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo (Piano di recupero).

*Parametri urbanistici - intervento edilizio diretto: secondo le prescrizioni particolari relative agli Edifici principali del precedente art. 3.2.5; -*

*Piano di recupero: incremento del 20% del Volume totale preesistente nel comparto con una Q max = 70%, oltre al rispetto delle prescrizioni particolari previste per gli interventi edilizi diretti.*

## **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito ante 67 ed in base alla richiesta agli atti effettuata presso il Comune di Ziano è stato possibile reperire copia della pratica Edilizia **D.I.A. n.28/97 del 18/04/1997 Prot. 1623** (allegata alla presente perizia) che rappresenta lo stato attuale dei luoghi.

**5. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI**



**PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI  
GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE;  
IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA  
DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE,  
CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE  
DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO,**

L'abuso da rilevare riguarda il locale annesso al fabbricato esistente con la pratica **D.I.A. n.28/97** del **18/04/1997** Prot. **1623** e avente destinazione d'uso Rip. occasionale che di fatto risulta essere una camera da letto (vedi foto sotto riportata).



Foto locale rip.occasionale

La regolarizzazione dell'abuso comporta la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il pagamento degli oneri dovuti al Comune di Ziano per la parte di superficie utile della stanza e l'aggiornamento catastale.

La cifra stimata per la regolarizzazioni è pari ad **€.5.500,00.**

**6. INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE  
DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ  
DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU  
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI  
ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI  
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

Non risultano spese fisse di gestione perché non si tratta di condominio.



**7. LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI O DEI SINGOLI LOTTI, EVENTUALMENTE PREVIO FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA DELLO STESSO ESPERTO STIMATORE, CHE SI PROPONGONO DI IDENTIFICARE PER LA VENDITA. TALE VALUTAZIONE, AI SENSI DEL NUOVO ART. 568 C.P.C., PROCEDERÀ DAL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO, E DEL VALORE COMPLESSIVO; ESPORRÀ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDOLI SEPARATAMENTE: 1) PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA; 2) PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE; 3) PER LO STATO DI POSSESSO; 4) I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO; 5) PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE; 6) PER LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO - RIDUZIONE CHE SI QUANTIFICA, SALVA DIVERSA DETERMINAZIONE OVE PARTICOLARI CIRCOSTANZE LO RICHIEDANO, NELLA PERCENTUALE DEL 10% - IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI, DELL' ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, DELLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, OVVERO DI ALTRE SPECIFICHE CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **7.1**

Il criterio di misurazione è quello della consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23/03/1998 n.138

La Superficie Commerciale Lorda dell'unità in oggetto risulta essere pari a 236,00 mq, nel cui conto è stata considerata la superficie della cantina, del sottotetto, del locale caldaia e dell'autorimessa al 50%; la superficie del rip. deposito al 25%, la superficie del locale rip.occasionale collegato alla casa ed oggetto di eventuale sanatoria al 100%.

Nella superficie commerciale concorre anche una parte dell'area scoperta a servizio dell'abitazione nella misura del 10% della superficie pari alla somma della superficie dell'abitazione e quella del ricovero attrezzi (S abitazione+S ricovero attrezzi) e nell'ordine del 2% della per la parte di area eccedente tale somma fino alla superficie totale del lotto di 420 mq.



[REDACTED]

La valutazione del ricovero attrezzi è a parte rispetto quella del corpo principale ad uso abitazione.

## 7.2

Il modello di stima è comparativo: monoparametrico in base al medio prezzo. Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione dell'unità immobiliare, così come nei casi successivi in questa perizia di stima, è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a fabbricati situati nel Comune di Ziano e zone immediatamente limitrofe.

Il fabbricato oggetto di perizia si trova in cattivo stato di conservazione ed al valore commerciale vanno detratte le spese necessarie per la pratica di sanatoria sopra citata pari ad **€.5.500,00** ed eventuale abitabilità pari ad **€.1.500,00** circa

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al II semestre del 2023 – fissa per la zona Extraurbana/Rimanente parte del territorio i seguenti range:

- a) Abitazioni di tipo economico tra i 350,00 e i 520,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione;
- b) Capannoni (Ricovero Attrezzi) tra i 300,00 e i 400,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione.

Come ulteriore riferimento può essere preso l'Osservatorio Immobiliare curato dalla F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), nell'edizione 2022 (assai ben curata), che per il Comune di Ziano esprime i seguenti valori:

- c) Case e ville da ristrutturare tra i 350,00 e 550,00 €/mq;

Alla luce di queste considerazioni, lo scrivente ha assegnato all'unità in oggetto il seguente valore commerciale, allo stato attuale e alle attuali condizioni di mercato:

1. Abitazione e area pertinenziale: Mq 236,00\* € 350,00/mq = € 82.600,00
2. Ricovero attrezzi: Mq 67,00\* € 300,00/mq = € 20.100,00



A questo importo vanno detratte le spese per Sanatoria e Abitabilità:

€ 82.600,00 +€ 20.100,00-€ 7.000,00 = € 95.700,00

<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE VISTO LO STATO DI COINSERVAZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE A</b>	<b>€.83.500,00</b>
--	--------------------

Per l'intera proprietà in capo agli esecutati allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato).

**8. UN MOTIVATO PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE (FORMANDO, IN TAL CASO, IPOTESI DI DIVISIONE IN NATURA O CON CONGUAGLIO), OVVERO SU UNA ALIENAZIONE SEPARATA DELLA QUOTA STESSA CON VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA SOLA QUOTA (TENENDO CONTO, ALTRESÌ, DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE), OVVERO SULLA NECESSITÀ DI ALIENARE L'INTERO BENE**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare **non ha per oggetto quote indivise**, bensì **l'intera proprietà** in capo alla Ditta debitrice eseguita **Eredità Giacente Sagalini Stefano** , pertanto il parere non è necessario.

**9. INDICAZIONE DELLE EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE, PER RIPRISTINARE LA FUNZIONALITÀ COMPROMESSA OVVERO PER EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITÀ STESSA, ED IL COSTO DEI LAVORI**

Nel corso del sopralluogo eseguito nelle unità immobiliari oggetto di stima, non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della funzionalità degli stessi.



**10. NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE,  
QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA  
FACCIA PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO**

\*\*\*\*\*

**10. ALLEGAZIONE O REDAZIONE DI PIANTE PLANIMETRICHE  
PER I FABBRICATI E DI ALMENO 8 FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E DELLE AREE  
(DELLE QUALI ALMENO 2 SCATTI DELL'ESTERNO E 2 SCATTI DELL'INTERNO)**

Lo scrivente allega alla presente relazione i seguenti documenti:

- A. Estratto di mappa catastale, Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali e Visure Catastali;
- B. Pratiche edilizie con elaborati grafici;
- C. Documentazione fotografica.

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

Piacenza, 22 maggio 2024

