

TRIBUNALE DI PIACENZA

* - * - *

Procedimento Esecutivo n. 24/2023

Creditore procedente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - con l'Avv. XXXXXXXXXXXXX

nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

debitore executato

G.E. III.^{mo} Dott. Stefano Aldo Tiberti

In data **13/07/2023** lo scrivente Ing. Francesco Quattrini, con studio in Piacenza, Via Manfredi n. 91/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1.021, è stato nominato Esperto per la stima degli immobili dall'Ill.mo Giudice Esecutore - Dott. Stefano Aldo Tiberti - 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 **14/07/2023**, il sottoscritto esperto nominato ha effettuato il sopralluogo in data **06/09/2023** alla presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma (Custode) e del Sig. XXXXXXXXXXXXX (parte Esecutata). L'accesso agli atti è avvenuto in data **31/08/2023**, mentre la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il Comune di Gropparello (PC), è avvenuto in data **07/09/2023**.

L'Esperto nominato, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, 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:

LOTTO A)

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguarda una porzione dell'immobile a destinazione residenziale, per la precisione un locale ad uso cantina al piano seminterrato, due locali tra loro adiacenti al piano primo utilizzati come camere da letto (di cui uno catastalmente indicato come cucina) oltre a due locali al piano secondo (sottotetto), il tutto ubicato in Comune di Gropparello (PC), Via dei Vincini - Località Montechino.

LOTTO B)

I beni immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Gropparello (PC) - Località Montechino, costituiti da terreni agricoli senza la presenza di fabbricati individuati al fgl. 24 - mapp.li 733 e 736.

1.2 Confini

LOTTO A)

Il bene confina in circondario, come segue:
al piano seminterrato con sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 3 e 4, area, vano scala, forno e pollaio), i locali posti al piano primo con il sub. 1 e sub. 5, i locali al piano secondo (sottotetto) con sub. 1.

LOTTO B)

I beni confinano in circondario, come segue:
fgl. 24 - mapp.li 734, 741, 719, 737, 732 e 740.

1.3 Dati catastali**LOTTO A)**

Il bene pignorato risulta intestato in piena proprietà alla parte eseguita e risulta così censito:

COMUNE DI GROPPARELLO (PC)

- **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

Catasto **Fabbricati** del Comune di Gropparello (PC), con i seguenti dati.

Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita in €	Ubicazione
24	719	4	A/4	3	4,5 vani	Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte: 104 mq	127,82	Via dei Vincini - Piano S1-1°-2°

REGOLARITÀ CATASTALE

Alla data del sopralluogo, pur essendosi riscontrata la conformità della distribuzione degli spazi interni, si è rilevato che il locale cucina indicato sulla planimetria catastale agli atti in realtà è una camera da letto, essendo peraltro privo degli impianti di adduzione dell'acqua e di scarico delle acque reflue. Pertanto la planimetria catastale di cui al protocollo n. PC0000780 del 07/01/2005 **non è conforme allo stato di fatto**, trattandosi di difformità che incide sul classamento dell'unità immobiliare

LOTTO B)

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà alla parte eseguita e risultano così censiti:

COMUNE DI GROPPARELLO (PC)

- **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXX (XX)** il **XXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

Catasto **Terreni** del Comune di Gropparello (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca			Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
24	733	-	SEMIN ARBOR	3		07	84	2,43	4,66
24	736	-	SEMIN ARBOR	3		00	81	0,25	0,48

REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di terreni senza la presenza di fabbricati, pertanto **la regolarità catastale non è necessaria.**

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, 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

LOTTO A)

Trattasi di porzioni di locali facenti parte di un più ampio complesso disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto) oltre a un piano interrato, il tutto sito in Comune di Gropparello (PC), in Via dei Vincini - Località Montechino.

Le strutture portanti verticali sono costituite da murature in laterizio, intonacate.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. La copertura è del tipo a falde inclinate, con struttura in legno, tavelle con sovrastante manto in coppi.

Le tramezzature interne sono costituite principalmente da murature in laterizio tinteggiate.

Nel locale cantina i pavimenti sono in battuto di cemento i serramenti sono in legno con vetri semplici, il portone di ingresso è in legno.

I locali posti ai piani superiori presentano pavimenti in cotto.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici, persiane in parte di legno e in parte in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia non a norma.

È presente, per l'intero stabile, un solo contatore per l'erogazione dell'energia elettrica.

Nelle unità di cui in oggetto, non sono presenti gli impianti idraulico e termisanitario.

Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione dei beni era mediocre.

Infine non sono presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

LOTTO B)

Trattasi di appezzamenti di terreni (senza la presenza di fabbricati) individuati catastalmente al fgl. 24 - mapp.li 733 e 736 di totali mq catastali 865,00.

L'accessibilità ai terreni è discreta.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gropparello (PC), n. 077/2023 - prot. n. 0005425 del 23/09/2023 (allegato alla presente), è emerso che:

- *nella Variante Generale di PRG '98 definitivamente in vigore dal 28 luglio 1998 e successive varianti approvate ed in adozione;*

FOGLIO 24

MAPPALE 733, 736

Zona E - zone agricole normali (art. 49, 50, 51 N.T.A.).

Infine non sono presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.



3. LA PRECISAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, 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.

Nel caso di cui trattasi l'Esecuzione Immobiliare ha **per oggetto l'intera proprietà** in capo al debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXX.

I beni in oggetto risultano liberi da ogni rapporto (locazione, leasing, comodato o altro).

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

LOTTO A)

Lo scrivente ha provveduto a richiedere l'accesso atti al Comune di Gropparello (PC) in data 31/08/2023 - prot. 5307. Da una verifica eseguita presso gli archivi comunali, non sono emersi titoli edilizi insistenti sul fabbricato oggetto di esecuzione, come risulta dalla comunicazione del 07/10/2023 (allegata alla presente) a firma del Tecnico Urbanistica Istruttore Geom. Molinaroli Annalisa, pertanto **non è possibile accertare la regolarità edilizia ed urbanistica.**

LOTTO B)

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gropparello (PC), n. 077/2023 - prot. n. 0005425 del 23/09/2023 (allegato alla presente).

I terreni di cui trattasi risultano essere classificati:

- *nella Variante Generale di PRG '98 definitivamente in vigore dal 28 luglio 1998 e successive varianti approvate ed in adozione;*

FOGLIO 24

MAPPALE 733, 736

Zona E - zone agricole normali (art. 49, 50, 51 N.T.A.).

Trattasi di appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati) pertanto **il parere sulla regolarità edilizia ed urbanistica non è necessario.**

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

LOTTO A)

Non essendo emersi provvedimenti edilizi **il parere non è necessario.**

LOTTO B)

Trattasi di appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati) pertanto **il parere non è necessario.**

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

L'Esecuzione Immobiliare riguarda immobili che fanno parte di un condominio non costituito, pertanto **il parere non è necessario.**

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

Lo scrivente propone di alienare gli immobili sottoposti a esecuzione in **due distinti lotti** così costituiti:

LOTTO A)

L'immobile sottoposto a pignoramento è posto in Comune di Gropparello (PC), Via dei Vincini, costituito da porzioni di locali facenti parte di un più ampio complesso disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto) oltre a un piano interrato, identificato catastalmente al fgl. 24 - mapp. 719 - sub. 4:

superficie commerciale:

- Cantina (p. S/1)
mq 24,94 x 25% = mq 6,23
- Camere (1°p.)= mq 26,10
- Soffitta (2°p.)
mq 44,29 x 25% = mq 11,07

Totale mq 43,40

Arrotondati a **mq 43,00**

Nota: resta inteso che la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, è da intendersi "a corpo" e non a misura.

Il valore del bene è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario dei locali al piano primo con cantina e soffitta (nello stato di fatto in cui si trovano): €/mq 250,00

Valore commerciale: mq 43,00 x €/mq 250,00 = € 10.750,00

LOTTO A)

Valore del bene immobile	= €	10.750,00
a dedurre:		
- riduzione del valore di mercato 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	= € -	1.075,00
- a dedurre spese per aggiornamento catastale	= € -	500,00
Restano	= €	9.175,00
=====		

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO A)

ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = € 9.000,00

Per l'intera proprietà in capo all'esecutato nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

LOTTO B)

Gli immobili sottoposti a pignoramento da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Gropparello (PC), costituiti da terreni senza la presenza di fabbricati, individuati catastalmente al fgl. 24 - mapp.li 733 e 736 di totali mq catastali 865,00.

La superficie presa a riferimento è quella catastale.

superficie catastale:

- terreni individuati al fgl. 24 - mapp.li 733 e 736
totali mq 865,00.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario: €/mq 4,00

Valore commerciale: mq 865,00 x €/mq 4,00 = € 3.460,00

LOTTO B)	
valore beni immobili = €	3.460,00
a dedurre:	
- riduzione del valore di mercato 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	= € - 346,00
Restano = €	3.114,00
=====	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO B)	
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = €	3.000,00

Per l'intera proprietà in capo all'esecutato nello 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 al debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXX, pertanto il **parere non è necessario**.

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

Nel corso del sopralluogo 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 loro funzionalità.

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

L'Esecuzione Immobiliare ha per oggetto immobili che **non fanno 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

Lo scrivente allega alla presente relazione i seguenti documenti:

- A. Estratto di mappa catastale - LOTTO A);
- B. Estratto di mappa catastale - LOTTO B);
- C. Visure catastali storiche, Elaborato planimetrico e planimetria catastale - LOTTO A);
- D. Visure catastali storiche - LOTTO B);
- E. Pratiche Urbanistiche - LOTTO A);
- F. Certificato di Destinazione Urbanistica - LOTTO B);
- G. Documentazione fotografica - LOTTO A);
- H. Documentazione fotografica - LOTTO B);

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

Piacenza, 09 ottobre 2023

IL C.T.U.

