



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 58/2024

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili



Giudice: **dott. STEFANO ALDO TIBERTI**

Perito: **arch. DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **MAGGIO 2025**

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO	<i>pag. 3</i>
2 - DATI DELL'ESPERTO	<i>pag. 3</i>
3 - PREMESSE	<i>pag. 4</i>
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 4</i>
5 - RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag. 5</i>
QUESITO 1	<i>pag. 5</i>
1.a – Identificazione catastale	<i>pag. 5</i>
1.b – Identificazione confini	<i>pag. 6</i>
QUESITO 2	<i>pag. 7</i>
2.a – Struttura	<i>pag. 8</i>
2.b – Esterni	<i>pag. 8</i>
2.c – Interni	<i>pag. 8</i>
2.d – Impianti	<i>pag. 9</i>
2.e – Stato di conservazione	<i>pag. 9</i>
QUESITO 3	<i>pag. 10</i>
QUESITO 4	<i>pag. 10</i>
QUESITO 5	<i>pag. 13</i>
QUESITO 6	<i>pag. 14</i>
QUESITO 7	<i>pag. 14</i>
7.a – Stima sintetica	<i>pag. 16</i>
7.b – Risultato valutazione estimativa	<i>pag. 17</i>
QUESITO 8	<i>pag. 17</i>
QUESITO 9	<i>pag. 18</i>
QUESITO 10	<i>pag. 18</i>



QUESITO 11	_____	pag. 18
QUESITO 12	_____	pag. 19
6 – CONGEDO DELL'ESPERTO	_____	pag. 19
7 – ALLEGATI	_____	pag. 20



TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. R.G.E. 58/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI**, si trasmette
relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

CONTRO

1 - DATI DELGLI ESECUTATI

2 - DATI DELL'ESPERTO

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti

della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 08 gennaio 2025, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1), con scadenza del deposito dell'elaborato peritale al giorno **31 maggio 2025**, dopo richiesta di proroga da parte del CTU.

In data 9 gennaio 2025 si prestava il giuramento di rito contestualmente all'accettazione dell'incarico nelle modalità previste, ovvero per via telematica (allegato 2).

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 16 maggio 2025, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento, erano presenti -----
-----che consentiva l'accesso al bene.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di esecuzione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere

documentazione presso l'Agenzia del Territorio, l'Archivio dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Podenzano.
Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Relazione preliminare e certificazione notarile.

ALLEGATO 5 – Documentazione urbanistica comunale

ALLEGATO 6 – Relazione del Custode

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

“L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

1. **Appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano primo di piccola palazzina, con **cantina** al piano seminterrato ed **autorimessa** al piano terreno, con circostante area di pertinenza dell'intero edificio condominiale.

1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base della relazione notarile allegata agli atti (**ALLEGATO 4**) si riassumono

i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati, per la quota di un mezzo ciascuno, agli esecutati sigg. -----.

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI PODENZANO (Codice G747) - (PC)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento con cantina, piano 1,-1, viale Stazione n. 8, Podenzano (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	127	10	/	A/2	3	4,5 vani Sup. 74 mq Totale escluse aree scoperte: 74 mq	290,51 euro
Autorimessa, piano 0, viale Stazione n. 8, Podenzano (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	127	13	/	C/6	3	18 mq	54,85 euro

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 3.

1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'appartamento confina in circondario partendo da nord in senso orario con: affaccio su area di pertinenza su più lati, scala comune, altra unità immobiliare facente parte della stessa palazzina.

La cantina confina in circondario partendo da nord in senso orario con: terrapieno su più lati, altra unità immobiliare facente parte della stessa palazzina, corridoio comune, altra unità immobiliare facente parte della stessa palazzina.

L'autorimessa confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mappale 156, mappale 281, area di pertinenza comune, sub. 10, area di pertinenza comune.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di Podenzano (Pc), viale Stazione n. 8.

Zona a sud del paese il cui centro dista circa 800 m.

Zona residenziale limitrofa ad esteso comparto industriale.

A breve distanza attività commerciali, scuole primarie e secondarie.

Il bene oggetto di esecuzione è inserito in edificio plurifamiliare a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Appartamento posto al piano primo composto da cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Vano ad uso **cantina** posta al piano seminterrato.

Autorimessa posta al piano terreno.

Una scala esterna comune mette in comunicazione il piano seminterrato, l'ingresso al piano terreno e l'appartamento al piano primo.

L'autorimessa è accessibile dall'esterno mediante area di manovra comune.

La porzione di fondo dell'autorimessa presenta un gradone alto circa 36 cm e largo circa 90 cm.

Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 9), alle planimetrie (ALLEGATO 8), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 7).

2.a - STRUTTURA

Non essendo visibile e non avendo elementi utili che possano indicarne la tipologia si ipotizza, stante il periodo di costruzione, struttura in blocchi portanti di laterizio con irrigidimenti in cemento armato e solette in latero cemento.

2.b - ESTERNI

Le facciate hanno finitura intonacata e tinteggiata.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio. Le tapparelle sono in pvc.

Il portoncino d'ingresso è in legno.

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne sono in ceramica.

Le pavimentazioni del balcone e del terrazzo sono in ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, come la parete della cucina.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

I soffitti interni sono piani, intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno.

La cantina presenta pavimentazione in cotto, serramenti in ferro, soffitto piano

intonacato e tinteggiato. Le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle.

L'autorimessa presenta pavimentazione in ceramica, basculante in ferro con porticina pedonale, finestra in pvc, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto inclinato con struttura e rivestimento in legno.

Il manto di copertura è in eternit. Il periodo di costruzione risale all'anno 1995 e nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia il tecnico dichiara che verrà utilizzato dell'eternit ecologico.

2.d - IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda dell'appartamento sono garantiti da caldaia a gas autonoma posta in cucina.

In tutte le stanze sono presenti radiatori del tipo a piastra in alluminio.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria fornisce oltre che il bagno anche la cucina.

L'impianto elettrico dell'abitazione è del tipo sottotraccia.

E' presente impianto di raffrescamento costituito da pompa di calore e split posizionato in corridoio.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono e le finiture sono di media qualità.

Non è nota allo scrivente l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 3

Da quanto dichiarato dalla Proprietà, rilevato dal verbale del Custode e dalla relazione preliminare (allegati 4 e 6), non risultano contratti registrati riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento della visita l’immobile era occupato dalla debitrice eseguita con il figlio.

QUESITO 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”

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 4

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune

di Podenzano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 12/53 del 26/05/1953**

Per costruzione di fabbricato di abitazione (mancano le tavole grafiche).

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 15/11/1953 con dichiarazione di abitabilità a decorrere dal 02/12/1953.**

Per casa di nuova costruzione di cui all'autorizzazione edilizia n. 12/53.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 134/55 del 21/06/1955**

Per ampliamento di fabbricato di abitazione (nota: porzione di immobile non oggetto della presente esecuzione).

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 19/12/1955.**

Per ampliamento di casa di abitazione di cui all'autorizzazione edilizia 134/55 (nota: porzione di immobile non oggetto della presente esecuzione).

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 72/1995 del 06/04/1995, prot. gen n. 2000/95, prot. u.t. n. 1011/95, pratica edilizia n. 76/95**

Per realizzazione autorimesse e modifica alle cantine.

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI 38/1995, prot. gen. n. 720 del 01/02/1995, del 06/04/1995, prot. u.t. n. 289/95.**

Per lavori di modifiche interne.

- **DOMANDA DI ABITABILITA' prot. n. 12446 e 12445 del 13/12/2003.**

Riferita alla pratica per modifiche interne n. 38/1995 del 01/02/1995.

Nota: la domanda riguarda solo i subalterni 7, 12, 9 e 11. L'Ufficio Tecnico del Comune di Podenzano ha comunicato che non vi sono documenti presentati per la richiesta di abitabilità riguardante il mappale 127 sub. 10, oggetto di questa esecuzione.

Si allega estratto delle pratiche sopra citate (allegato 5).

Alla luce degli elementi a disposizione, sotto il piano urbanistico ed edilizio:

- L'appartamento presenta leggere difformità sulla posizione di tavolati interni. In particolare quelli tra la camera lato est ed il ripostiglio. Inoltre il tavolato che divide il bagno dal ripostiglio non è rappresentato sull'ultima pratica edilizia. I restanti locali corrispondono agli elaborati visionati in Comune, fatto salvo lievi differenze che rientrano nelle tolleranze edilizie.
- L'autorimessa presenta lievi difformità dimensionali rispetto alla pratica edilizia che tuttavia sono rappresentate correttamente nella scheda catastale agli atti. Si segnala che la quota dell'autorimessa è stata impostata ad altezza inferiore rispetto alla quota del piano stradale. Non trova invece riscontro la finestra che si affaccia sul marciapiede comune lato nord.

La pianta catastale dell'appartamento corrisponde allo stato attuale.

La pianta catastale della cantina non ingloba il disimpegno verso il corridoio comune che invece è correttamente rappresentato nella pratica edilizia depositata.

La pianta catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi fatto salvo la mancata rappresentazione della finestra.

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5

Alla luce delle difformità riscontrate risulta necessario presentare sanatoria edilizia con accertamento di conformità, richiesta dell'abitabilità oltre all'aggiornamento della situazione catastale.

Per la presentazione delle pratiche sopra elencate si stima un costo, comprensivo

di sanzioni, oneri e diritti comunali, oneri catastali, compensi professionali, rilievi e spese d'ufficio pari a 5.000,00 euro (cinquemila/00 euro).

Da aggiungere il costo per la chiusura della finestra dell'autorimessa in quanto non rispetta le distanze dal confine imposte dal Codice Civile per l'apertura di vedute.

Tale costo è stimato in 2.000,00 euro (duemila/00 euro).

Non è possibile stimare l'incidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti per la parte elettrica e termoidraulica, oltre eventuali spese per la messa a norma degli stessi.

Ne consegue che i costi necessari, ed al momento conosciuti, per sanatorie e ripristino stato dei luoghi ammontano a complessivi **7.000,00 euro (settemila/00 euro)**.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 6

L'edificio non è costituito in condominio e pertanto il parere non è necessario.

QUESITO 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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il **metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

7.a - STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all'ALLEGATO 10 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento	1°	Calcolato elettronicamente	74,00	1,00	74,00
Cantina	Semint.	Calcolato elettronicamente	18,50	0,30	5,55
Autorimessa	Terra	Calcolato elettronicamente	18,90	0,50	9,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					89,00

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Appartamento	Primo	2,92 m
Cantina	Semint.	1,97 m
Autorimessa	Terra	H media 2,30 m

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 10 il valore complessivo del bene pignorato sito in Podenzano (Pc), viale Stazione n. 8, al mese di maggio 2025, risulta essere pari a:

65.000,00 € (sessantacinquemila/00 euro)

Al valore di mercato si sono già **applicate le seguenti detrazioni:**

- **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.
- **7.000,00 €** per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e ripristino stato dei luoghi, come da risposta al quesito 5.

QUESITO 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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8

E' indispensabile procedere con l'alienazione dell'intero compendio in unico corpo in quanto la vendita separata dell'autorimessa renderebbe meno appetibile il bene con la conseguenza di una diminuzione del valore di mercato.

QUESITO 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".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 10

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 10

L'edificio non è costituito in condominio e pertanto il dato non è disponibile.

QUESITO 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)".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 11

All'allegato 8 si possono visionare le planimetrie, mentre all'allegato 9 si può visionare la documentazione fotografica.

QUESITO 12

“La predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; 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;”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 12

Il sottoscritto invierà al Delegato alla vendita i documenti richiesti.

6 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da diciotto pagine e parte della diciannovesima con dieci allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
Piacenza, 29 maggio 2025

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

7 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale

ALLEGATO 4 – Relazione preliminare e certificazione notarile.

ALLEGATO 5 – Documentazione urbanistica comunale

ALLEGATO 6 – Relazione del Custode

ALLEGATO 7 – Vista satellitare

ALLEGATO 8 – Planimetrie

ALLEGATO 9 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 10 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile