

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

R.G.Es. n.357/2015:

ITALFONDIARIO

(Creditore

procedente)

(Avv. E. Lavatelli)

contro

xxx

(Debitore pignorato)

\* \* \* \* \*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Roberto Mottola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n.5374A, con studio professionale in Chiavari Via N.Bixio 22/D, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova **Dott. Daniele BIANCHI** con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- "a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobiliare, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

c) Faccia constare nella sua relazione, previa  
suddivisione dell'immobile stimato in lotti  
autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei  
confini e dei dati catastali; a questo fine  
l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente  
presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore  
procedente, di documenti mancanti che si profilino  
necessari o utili per l'espletamento dell'incarico  
anche in copia semplice, con particolare riferimento  
all'atto di provenienza e con unica esclusione della  
relazione notarile e del certificato di destinazione  
urbanistica, unici documenti che deve necessariamente  
produrre la parte a pena decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con indicazio-  
ne, se occupato da terzi, del titolo in base  
al quale è occupato, con particolare riferi-  
mento alla esistenza di contratti registrati  
in data antecedente al pignoramento; l'esperto  
dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui  
beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da  
soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il  
possesso, se esso è 'sine titulo' e, quindi, se esso è  
idoneo a far maturare l'usucapione in favore del

possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art.2923 cc per opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, art.2923 terzo comma cc);

4. l'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso, ed in che stato, ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione assegnazione al coniuge ecc.).

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;  
dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo

difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) Accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando -presso il competente Ufficio IVA- o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

f) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

g) Il perito dovrà, altresì, procedere alla redazione dell'APE;

h) Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in

quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima;

i) Il perito utilizzerà i criteri valutativi nonché verificherà le ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art.568 cpc novellato dal DL 83/15".

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito all'udienza del 14/10/2015 durante la quale è stato assegnato il termine di consegna della presente perizia entro 30 gg. prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. prevista per il giorno 27/01/2016 previo invio della perizia stessa, a mezzo posta ordinaria, al creditore procedente e ai debitori.

#### **A) OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di rispondere compiutamente al quesito formulato, lo scrivente ha eseguito i seguenti accessi:

- presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare, per aggiornare l'ispezione ipotecaria relativa al debitore pignorato (**in allegato n.1**).
- presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, Ufficio Provinciale Servizi Catastali, per acquisire la planimetria catastale e la visura

storica aggiornata dell'unità immobiliare oggetto di interesse (**in allegato n.2**);

- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per acquisire la documentazione tecnico-urbanistica ritenuta utile dell'immobile oggetto di interesse; durante tale accesso lo scrivente ha riscontrato che presso detto ufficio non risulta presente alcuna documentazione tecnica sia relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia relativa all'edificio (risalente attorno al 1920 circa); conseguentemente ha reperito la planimetria catastale storica del 1940 presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, Ufficio Provinciale Servizi Catastali (**in allegato n.3**).

Esperiti i sopralluoghi e gli accertamenti del caso, si provvede a rispondere al quesito formulato secondo lo schema in esso contenuto.

#### **A) RISPOSTE AL QUESITO**

**A.1) "a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei".**

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c. (atto di pignoramento, note di

provenienza, iscrizioni, visure storiche catastali degli immobili oggetto di stima) è risultata completa. L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla data del 21/10/2015 non ha evidenziato ulteriori nuove formalità (**allegato n.1**) oltre quelle di cui al Certificato notarile in atti.

**B.2) "b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria".**

Previa acquisizione della documentazione ritenuta utile al fine di rispondere al quesito formulato ed invio di comunicazione a mezzo raccomandata A.R. sia al debitore pignorato che al creditore procedente, lo scrivente ha effettuato opportuno sopralluogo in sito in data 27/11/2015 ore 10,00 alla presenza del debitore pignorato, Sig.ra XXX, che ha permesso l'accesso, presso l'unità immobiliare di Genova Via G. Rossini civ.n.14 int.xxx allo scopo di accertare lo stato dei luoghi, l'esatta ubicazione, le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento ed eseguendo idoneo rilievo planimetrico. La relativa restituzione grafica è riportata **in allegato n.4**.

Ai fini di stima, il valore di un immobile dipende generalmente dalla località nella quale è ubicato, dalla sua posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dall'effettiva o potenziale utilizzazione dell'immobile stesso.

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguato sopralluogo in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva del bene oggetto della presente stima, degli oneri derivanti dalla necessità di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili similari, lo scrivente ritiene di poter assegnare all'immobile in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

**- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO SITA NEL  
COMUNE DI GENOVA VIA G. ROSSINI CIV.N.14 INT.xxx:**  
**piena proprietà in capo a xxx** al N.C.E.U.  
Sez.RIV F.33 mapp.199 sub.xxx, zona cens.4, Via  
G. Rossini civ.n.14 int.xxx, piano terzo, ctg.  
A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita €.525,49:  
**€.79.500,00** (Eurosettantanovemilacin-  
quecento/00) corrispondenti a circa  
€.1.050,00/mq. moltiplicati per la superficie

commerciale dell'immobile (pari a mq. 87,70, come risulta dallo schema di calcolo della superficie commerciale riportato **in allegato n.4**), detratte le spese per regolarizzazione delle difformità e ridotto valore per assenza di garanzia per vizi del bene, stato d'uso e manutenzione.

Si precisa che le quotazioni risultanti dall'OMI aggiornate al semestre 1/2015, riportano un valore di mercato di €1.050,00-1.500,00 di superficie lorda con riferimento a "abitazioni di tipo economico" ed in stato di conservazione 'normale' (come quello nel caso in questione).

**B.3) "c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**

**1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;** a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, di documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione

urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; l'esperto

dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è 'sine titulo' e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art.2923 cc per opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo

*al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, art.2923 terzo comma cc);*

*4. l'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;* dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso, ed in che stato, ed altre trascrizioni;*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- gli altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione assegnazione al coniuge ecc.).*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*  
dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) Accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando -presso il competente Ufficio IVA- o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

- f) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.
- g) Il perito dovrà, altresì, procedere alla redazione dell'APE;
- h) Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima;
- i) Il perito utilizzerà i criteri valutativi nonché verificherà le ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art.568 cpc novellato dal DL 83/15".

La risposta a questa parte di quesito viene distinta per ognuna delle domande contenute.

- ❖ Identificazione del bene e dati catastali: unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Genova Via G. Rossini civ.n.14 int.xxx piano terzo, al N.C.E.U. Sez.RIV F.33 mapp.199 sub.xxx, zona cens.4, Via G. Rossini civ.n.14

int.xxx, piano terzo, ctg. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita €.525,49;

❖ **Confini** (in senso orario): vano scala condominiale con ascensore, u.i. civ.n.14 int.7, Via Rossini, edificio civ.n.12 di Via Rossini, cortile interno, distacco fabbricati retrostanti, u.i. civ.n.14 int.7.

❖ **Atto di provenienza:** compravendita Notaio Cola di Genova 06/10/2005 rep.n.9777 racc.n.6998, trascritto in data 12/10/2005 r.gen.54629 r.part. 34760 con la quale XXX acquista l'immobile in questione da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX). Nel citato atto la debitrice pignorata ha dichiarato di *"...essere coniugata in regime di comunione legale dei beni"*.

Copia del titolo dell'atto di provenienza è riportato nella documentazione in atti.

❖ **Sommatoria descrizione del bene:** unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico posto al piano terzo in stabile ubicato nel Comune di Genova Via Gioachino Rossini civ.n.14 int.XXX. La struttura portante è composta da muratura perimetrale e setti interni; lo stato generale di manutenzione dell'edificio appare discreto.

Il portone di accesso allo stabile è posto su Via Rossini. Il vano scala è dotato di ascensore interno di postuma installazione.

Distinto con l'interno n.XXX posto al piano terzo, il bene si compone di n.1 ingresso/soggiorno, n.2 camere, n.1 studio, n.1 cucina, n.1 bagno con antibagno e n.1 poggiolo su Via Rossini. L'altezza interna dei locali è 3,00 m., la superficie lorda del bene è di circa 87,07 mq., quella netta di circa 70,71 mq., oltre a 2,10 mq. di poggiolo. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti: pavimentazione interna è parte in graniglia, parte in piastrelle e parte in mattonelle cementizie decorate, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica (h=2,00m. circa), pareti interne e soffitti intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice, serramenti alla genovese in alluminio color grigio chiaro. L'alloggio è dotato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo mediante calderina a gas interna; ogni locale é provvisto di corpi radianti di adeguate dimensioni; l'impianto

elettrico é del tipo sottotraccia ed ogni locale é provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce.

Lo stato di fatto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica riportata **in allegato n.5.**

- ❖ **Stato di possesso del bene:** il bene risulta utilizzato dalla famiglia del debitore pignorato.
- ❖ **Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale:** l'Amministratore pro-tempore dello stabile di Via G. Rossini civ.n.14, Liotta Vincenzo di Genova, ha informato lo scrivente che negli esercizi 2014 e 2015 risulta un totale a debito di €1.125,08, come risulta dalla lettera 11/12/2015 inviata allo scrivente (in **allegato n.6**). I precedenti pagamenti sono regolari ed alla citata data del 11/12/2015 non vi sono contenziosi e non sono previsti lavori straordinari.
- ❖ **Domande giudiziali:** presso il Tribunale di Genova si è potuto accertare che non è in corso alcuna causa a carico del debitore pignorato.
- ❖ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

dall'aggiornamento ipotecario eseguito in data 21/10/2015 dallo scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Chiavari, non risultano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione al coniuge.

- ❖ **Altri pesi e limitazioni d'uso:** non risultano.
- ❖ **Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risultano non opponibili all'acquirente:**
  - **iscrizioni ipotecarie:**
  - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** Notaio Maria Paola Cola di Genova 06/10/2005 rep.n.9776/6997 trascritta il 12/10/2005 ai nn.54628/12320 a favore di Sanpaolo IMI s.p.a. contro XXX quale debitore non datore e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca, per la somma totale di €.284.000,00 di cui €.142.000,00 per capitale e € 142.000,00 per spese, durata 30 anni; colpisce la piena proprietà dell'immobile in questione N.C.E.U. sez.RIV F.33 mapp.199 sub.XXX.
  - **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** **Pignoramento** del 22/05/2015 Tribunale di Genova n.5003/2015, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Genova in data 11/06/2015 r.gen.14295 r.rep.11007 a favore di **ITALFONDIARIO S.p.A.** contro la debitrice XXX; colpisce la piena proprietà dell'immobile in questione.

❖ **Verifica regolarità urbanistica:** come già specificato in precedenza non esiste agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova documentazione tecnico-urbanistica dell'immobile oggetto di interesse; conseguentemente per la verifica urbanistica ha assunto quale riferimento la planimetria catastale storica del 1940 reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, Ufficio Provinciale Servizi Catastali; il raffronto dello stato risultante nel 1940 con lo stato dei luoghi, ha permesso di constatare che **l'appartamento pignorato presenta le seguenti difformità:** realizzazione di diversa disposizione interna del bagno ed esecuzione di bucatra per aerazione del bagno stesso; quest'ultima, peraltro, risulta posizionata in colonna con quelle presenti ai vari piani dello stabile; dette difformità sono tutte sanabili ai sensi della L.R.n.16/2008 mediante comunicazione ex

art.22 comma 3, per le opere interne, ed ex art.48 comma 2, per la realizzazione della bucatina di aerazione del bagno.

❖ **Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità:** lo stabile, eretto attorno al 1920, ha acquisito l'abitabilità d'ufficio.

❖ **Costo di eliminazione delle irregolarità:** il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è stimabile in complessivi **€.3.500,00** di cui €.172,15 (quale versamento per regolarizzazione delle opere interne), €.516,00 (quale versamento per la realizzazione della bucatina di aerazione del bagno), stimati circa €.300,00 per diritti segreteria del Comune e bolli, circa €.2.500,00 per parcella professionista (IVA e Cassa Previdenza compresi).

❖ **Eventuale comoda divisibilità in natura e formazione dei lotti:** il bene in questione non è divisibile.

❖ **Attestazione prestazione energetica:** lo scrivente si è avvalso del Geom. Giorgio Canepa per la redazione dell'APE (Attestazione Prestazione Energetica); il relativo attestato è riportato **in allegato n.7.**

❖ Valori minimi e massimi OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima

Come già riferito in precedenza, le quotazioni risultanti dall'OMI aggiornate al semestre 1/2015, riportano un valore di mercato di €.1.050,00-1.500,00/mq. di superficie lorda con riferimento a "abitazioni civili" ed in stato di conservazione 'normale' (come quello nel caso in questione).

❖ Criteri valutativi e ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art.568 cpc novellato dal DL 83/15

Superficie commerciale del bene: 87,70 mq.;

Valore al metro quadrato del bene: €. 1.050,00;

Valore complessivo del bene: €.92.085,00;

Riduzione di valore:

- per assenza di garanzia per vizi del bene, stato d'uso e manutenzione:

(87,70mq.\*€.100/mq.) - €. 8.770,00;

- per regolarizz. urbanistica: - €. 3.500,00;

Valore di mercato del bene (arrotondamento per difetto): €.79.500,00.

Alla data odierna le spese condominiali insolute ammontano a €.1.125,08.

\* \* \* \* \*

La presente relazione viene inviata per Posta Elettronica Certificata al creditore procedente e per raccomandata A.R. al debitore pignorato.

Il C.T.U. provvederà ad attestare tale adempimento mediante produzione delle relative ricevute di notifica **in allegato n.8.**

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferitogli, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari 04/01/2016

Il C.T.U.

Ing. Roberto Mottola

P.S. In allegato:

- all.n.1: Aggiornamento ispezione ipotecaria;
- all.n.2: Planimetria catastale, estratto di mappa e visura storica unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- all.n.3: Planimetria catastale storica del 1940;
- all.n.4: Rilievo planimetrico e schemi di calcolo superfici utili nette e commerciale relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- all.n.5: Documentazione fotografica;

- all.n.6: Lettera 11/12/2015 Amministratore pro-tempore dello stabile di Via G. Rossini civ.n.14 in merito alla situazione delle spese condominiali;
- all.n.7: Attestazione Prestazione Energetica;
- all.n.8: Ricevute notifiche al creditore procedente e al debitore pignorato.