COMMITTENTE :

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA

SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo del Registro Esecuzioni 557 / 2016

Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato DELUCCHI

ESECUTANTE :

ESECUTATA :

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova — Comune: Genova

Quartiere: Rivarolo — Indirizzo: Via Virgilio civ.2 int.9

OGGETTO :

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

ESPERTO

Dott. Ing. Roberto SORZANA
Via Cesare Cabella civ.1 int.8 - 16122 Genova
Tel. : 010.592302 * e-mail : roberto.sorzana@ingpec.eu
C.F.: SRZ RRT 55D20 D969T – P.I.: 02852910104

TIMBRO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779

FIRMA:

DATA : 13-02-2017

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI N. 557 / 2016

Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato DELUCCHI

l'esecutante

UNICREDIT S.P.A.

l'esecutata

LUS Giacoma

ooO§Ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

ooO§Ooo

1) ORIGINE DELL' INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto SORZANA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5779/A, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 15 dicembre 1993, per le seguenti categorie :

- "Categoria INDUSTRIALE", sub-categoria 26, "*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*";
- "Categoria AGRARIA", sub-categoria 3, "*Estimo rurale*";

residente e con studio professionale a Genova in Via Cesare Cabella civ.1 int.8, il 07/11/2016 riceveva, per mezzo di notificazione ai sensi dell'art.16 del D.L. 179/2012 da parte della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Genova, la comunicazione della nomina ad Esperto per la stima di un appartamento, pignorato alla sopraindicata esecutata nel procedimento di cui al titolo, con convocazione

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

per il giuramento di rito, da fare con dichiarazione presso la sopraindicata Cancelleria il martedi' dalle ore 9,30 alle ore 12:30, relativamente al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato DELUCCHI.

Il sottoscritto si presentava il 15/11/2016 alle ore 11,45; il Giudice dell'Esecuzione non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati, sino ad un massimo di 30 giorni prima dell'udienza per la comparizione dei debitori, che veniva fissata nel Decreto di fissazione di prima udienza ex art.569 c.p.c. per il giorno 14/02/2017 alle ore 11,30. Lo scrivente Esperto, prestando giuramento, accettava l'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al quesito riportato suddiviso al sottostante paragrafo 3 (cfr. anche documentazione in atti).

2) OGGETTO DELL' INCARICO

La presente perizia tecnico-estimativa riguarda l'appartamento int.9, situato a Genova, nella circoscrizione di Valpolcevera, Quartiere di Rivarolo, al piano terzo dell'edificio contraddistinto dal civ.2 di Via Virgilio.

3) RISPOSTE AL QUESITO

Per una facilità di lettura alle risposte dell'articolato quesito formulato, si riportano - qui di seguito suddivise - le varie parti dello stesso :

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;*"

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 279 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ***ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia****;*

- il 07/12/2016, tramite un'apposita ricerca all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, veniva accertato che
  era residente nell'appartamento in Via Virgilio civ.2 int.9,

- venivano pertanto inviate, all'indirizzo di residenza dell'esecutata, sia una lettera per posta raccomandata A.R., sia una copia della stessa lettera tramite posta ordinaria, per avvisare del sopralluogo da effettuare presso l'unità immobiliare in oggetto il 20/12/2016, alle ore 15:00 (cfr. allegato B);

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

- il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto avveniva nella data ed orario sopraindicati, presenti lo scrivente Esperto,

Ispezionato accuratamente l'appartamento, sia all'interno che nelle parti esterne, prese alcune misure di riscontro e quelle necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), eseguite le allegate fotografie (cfr. allegato N), alle ore 16:00 si chiudevano le operazioni peritali del sopralluogo.

- Utilizzando la relativa planimetria catastale (cfr. allegato C), che presenta alcune difformità nel confronto con lo stato attuale dovute alla realizzazione di una tramezzatura per suddividere l'originario vano d'ingresso in una camera ed una parte di corridoio, alla costruzione di ulteriore tramezzatura nella camera originariamente di dimensioni maggiori per realizzare un ripostiglio con antistante una zona di disimpegno di accesso al ripostiglio ed alla restante camera, al diverso posizionamento della porta di ingresso alla cucina (oltre ad errori grafici di rappresentazione), nonché da misure prese in loco, sono state stimate le seguenti superfici :

  - sup. netta appartamento = mq. 68,0
  - sup. lorda appartamento = mq. 81,0
  - balcone = mq. 2,40

  Essendo il rapporto sup. lorda appartamento / sup. netta appartamento = 1,19 > 1,18 la relativa superficie commerciale viene così calcolata:

  Sup. Comm.le = sup. netta appartamento + 18% sup. netta appartamento + 1/3 sup. balcone =

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 579 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI BRINDISI

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

= 68,0 + 12,24 + 0,80 = 81,04 = **81 mq.**

Il valore commerciale tiene conto - in generale - di dati oggettivi quali l'ubicazione, la densità insediativa, i servizi disponibili in un breve raggio, lo stato manutentivo dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua destinazione d'uso, il piano, la presenza o meno dell'ascensore, l'esposizione e la luminosità, lo stato di manutenzione interno, la sua superficie, la presenza o meno di impianti particolari, eventuali pertinenze associate (cantine, posti auto, etc.), il tipo di proprietà (unica proprietà, comproprietà, nuda proprietà, diritto di superficie, etc.) la presenza o meno di un inquilino, nonchè l'andamento del mercato nella zona in riferimento a contrattazioni, già concluse od in corso di definizione, per analoghi cespiti.

- Tenendo conto di quanto esposto, nonché di una effettuata apposita indagine di mercato, si può considerare per l'appartamento in oggetto, considerato libero da persone e cose, un valore commerciale unitario di €/mq. 1.000,00.

  Moltiplicando tale importo per la Superficie Commerciale calcolata precedentemente otteniamo che :

  - il Valore Commerciale (Vc) stimato per l'appartamento in oggetto - libero da persone e cose - risulta essere (inteso comunque a corpo e non a misura) : Vc = 81,0 mq. x 1.000,00 €/mq. = **€ 81.000,00;**
- il soprastimato importo è comprensivo della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni.
- Date le finalità della presente perizia, dovendo presumere l'alienazione

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779 ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VARESE

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f8716fa32d

tramite vendita all'incanto, si è pertanto ritenuto opportuno dover moltiplicare il valore di mercato, così come determinato precedentemente, con due coefficienti riduttivi :

- il primo (η_1), tiene in debito conto delle generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali; è prassi comune in simili circostanze assumere $\eta_1 = 90\%$;
- il secondo (η_2) invece, nell'ambito delle vendite all'incanto e quindi già al netto delle difficoltà scontate con il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, serve a valutare il rischio connesso con lo specifico del caso in questione e può essere relativo alle intrinseche caratteristiche dell'unità immobiliare, alla particolarità del caso, alle difformità riscontrate, nonché all'attuale momento economico non favorevole, si ritiene pertanto lecito assumere, nel caso in esame, $\eta_2 = 80\%$.

In definitiva avremo quindi: $V_i = V_c * \eta_1 * \eta_2$

avendo indicato con:

V_i = valore di vendita all'incanto;

V_c = valore commerciale del bene periziato;

η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%

η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive = 80%

➢ avremo pertanto che il <u>Valore di vendita all'incanto</u> (Vi) per l'unità immobiliare in oggetto risulta essere (arrotondando per difetto) :

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779
Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

Vi = € 81.000,00 * 90 % * 80 % = € 58.320,00 → **€ 58.000,00.**

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2016 – 1° semestre, attribuisce nella zona periferica di Rivarolo (Via Jori, Via Vezzani, Via Canepari) per le abitazioni di tipo economico una quotazione immobiliare compresa tra un minimo valore di €/mq. 900,00 ed un massimo valore di €/mq. 1.300,00 (riferito alla superficie lorda) con uno stato conservativo normale più frequente in zona (cfr. allegato D). Il valore unitario di stima determinato (€/mq. 1.000,00) risulta essere vicino al valore minimo indicato dall'O.M.I. (€/mq. 900,00).

b) "*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, i 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 di decadenza;

- l'appartamento int.9 in oggetto è situato, al piano terzo dell'edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.2 di Via Virgilio, a Genova. Si tratta di un caseggiato, con struttura portante mista, disposto su quattro piani oltre al piano terra, non dotato di ascensore, risalente a

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 875
Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

data anteriore al 1934.

- L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Catasto dei Fabbricati – così identifica e classifica l'appartamento in oggetto : sezione RIV, foglio 36, particella 350, subalterno 9, zona censuaria 4, micro zona /, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq.81 (mq. 81 escluso le aree scoperte), rendita € 429,95 - Via Virgilio n.2, piano 3, proprietà per 100/100

l'appartamento confina : a nord-ovest con muri interni su altra proprietà; a nord-est con muri perimetrali su distacco; a sud-est con muri interni su vano scala condominiale e su appartamento int.8; a sud-ovest con muro perimetrale ed annesso balcone su Via Virgilio (come risulta dalla visura storica e dalla relativa planimetria catastale - cfr. allegato C).

2. *una sommaria descrizione del bene;*

- l'appartamento in oggetto risulta - ad oggi - così disposto e suddiviso : corridoio d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, tre camere ed un balcone esposto su Via Virgilio con accesso dalla camera ad oggi di dimensioni maggiori. L'abitazione, con pavimenti in pietra naturale, pareti tinteggiate (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle), porta caposcala blindata e porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato con doppio vetro, persiane metalliche, si trova in discreto stato manutentivo necessitando comunque di alcune opere di ordinaria manutenzione (cfr. allegato N - documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento e per

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 1779 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI GENOVA

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

la produzione dell'acqua calda è autonomo utilizzando una caldaia alimentata a gas metano installata nella cucina.

3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

➢

➢

4. *lo stato di possesso del bene, con l'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 o comunque con data certa anteriore;*

➢ In data 06/12/2016, tramite un'apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Locale di Genova 1 – veniva verificato che a tale data non sussistevano contratti di locazione o di comodato registrati relativi all'appartamento in oggetto.

➢ Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava a occupato dall'esecutat

5. *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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo*

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 2779

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

carattere storico-artistico; riporti 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.

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 nonchè il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- alla data del 08/02/2017, risultavano per l'appartamento in oggetto debiti nei confronti del Condominio per un importo di € 1.436,91 (cfr. allegato G).

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

   Dovranno essere indicati :

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5719

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

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

- con riferimento alla relazione notarile del 13/09/2016 redatta dal Notaio Elia ANTONACCI, risultavano gravanti - alla data del 09/09/2016 - sull'appartamento in oggetto, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato F - anche in atti) :
- trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del

- iscrizione nascente da

Da un aggiornamento eseguito a partire dal 09/09/2016 fino alla data del 07/02/2017 non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni (cfr. all. H).

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere*

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f8716fa32d

abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 dell'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.

- una ricerca effettuata il 15/12/2016 presso il Comune di Genova - Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Visura Progetti - ha permesso di verificare l'inesistenza del progetto di costruzione del caseggiato nonchè la non esistenza di successive pratiche edilizie per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate.
- Una ricerca eseguita, nella stessa sopraindicata data, presso il Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio - ha permesso di verificare l'inesistenza di pratiche edilizie in sanatoria presentate riguardanti l'appartamento in oggetto.
- Per la regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità riscontrate (non eseguite - a Suo dire - dall'attuale proprieta' e pertanto risalenti

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 8779 ORDINE DEGLI INGEGNERI DI GENOVA

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

a data anteriore alla data di acquisto dell'appartamento - 18/05/2000) può essere considerato un importo complessivo (tariffa istruttoria, oblazione, spese del tecnico incaricato) di € 2.000,00 + iva + c.p.

- Trattandosi di un edificio risalente a data anteriore al 1934 non risultava necessario, al momento della sua ultimazione, il Provvedimento di Abitabilità / Agibilità.
- Dal punto di punto di vista urbanistico, il "***Piano Urbanistico Comunale***" (P.U.C.) del Comune di Genova - approvato con D. D. n. 2015/118.0.0/180 ed entrato in vigore il 03/12/2015, classifica l'unità immobiliare in ***ambito AR – UR*** - con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle allegate norme tecniche di attuazione (cfr. allegato I).
- Il vigente **P.T.C.P.** classifica l'immobile nell'ambito **53C – Area T.U.** (Tessuto Urbano) definita dall'art.38 delle relative norme di attuazione (cfr. allegato L) .
- L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle destinazioni ammesse per le zone urbanistiche di appartenenza.

8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;*

- In data 10/02/2017 è stato protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0049572 l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 55577 da me redatto, rilasciato il 21/12/2016 e con scadenza il 21/12/2026, relativo all'appartamento in oggetto (cfr. allegato M).

d) *"Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779
Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f8716fa32d

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".

➢

L'esperto dovrà :

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario* ***producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile*** *al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

- null'altro da segnalare, nulla osta alla vendita dell'appartamento in oggetto.

5) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica-estimativa, redatta sulla base della documentazione depositata in atti, delle ricerche eseguite, della ulteriore documentazione recuperata, del sopralluogo effettuato e sulle informazioni assunte, salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente Esperto ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento a riguardo.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo, si allegano :

A] Certificato di residenza / stato di famiglia

B] Corrispondenza (raccomandata A/R) all'esecutata.

C] Documentazione catastale.

D] Valori di mercato O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare).

E] Atto di provenienza.

Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 3779 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f87f6fa32d

F] Relazione notarile.

G] Debito verso il Condominio.

H] Visure ipotecarie di aggiornamento.

I] Stralcio cartograf. P.U.C. 2015 con relative norme tecniche di attuazione.

L] Stralcio cartografia P.C.T.P. con relative norme tecniche di attuazione.

M] Attestato di Prestazione Enegetica (A.P.E.).

N] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 13/02/2017, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI
Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779

Firmato Da: SORZANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4302d9414ea1459ec29704f8716fa32d