



COMMITTENTE :

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA
SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo del Registro Esecuzioni 765 / 2015

Giudice dell'Esecuzione Dott.

ESECUTANTE :

ESECUTATO :

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Quartiere: Sestri Ponente

Indirizzo: Via Giuseppe Galliano civ.7 int.3

OGGETTO :

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

ESPERTO

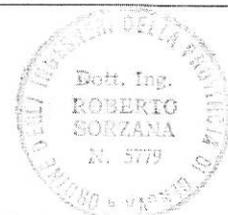
Dott. Ing. Roberto SORZANA

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



FIRMA:

DATA : 30-01-2017



TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI N. 765 / 2015

Giudice dell'Esecuzione Dott.

l'esecutante

l'esecutato

o o O § O o o

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

o o O § O o o

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 23/02/2016 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 al sopraindicato esecutato nel procedimento di cui al titolo, con convocazione



il 16/03/2016 per il giuramento di rito, da fare con dichiarazione presso la sopraindicata Cancelleria alle ore 12:00, relativamente al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data ed orario prestabiliti; 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 08/06/2016 alle ore 10,30 (oggetto di successivi rinvii a seguito di richieste di proroghe per la consegna della relazione tecnica-estimativa da parte dell'Esperto).

Il sottoscritto si presentava nella data ed orario prestabiliti; 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.3, situato a Genova, nella circoscrizione di Medio Ponente, Quartiere di Sestri, al piano seminterrato della porzione di edificio contraddistinta dal civ.7 di Via Giuseppe Galliano (il fabbricato - nella sua totalita' - è contrassegnato anche dal civ.5 di Via G. Galliano e dai civv.5 e 7 di Via G. M. Olgiati).

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 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, nonché 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 15/06/2016, tramite un'apposita ricerca all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, veniva accertato che il Sig.

era il solo residente nell'appartamento in Via Giuseppe



Galliano civ.7 int.3 (cfr. allegato A);

➤ il 22/06/2016 venivano pertanto inviate, all'indirizzo di residenza dell'esecutato, 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 06/07/2016, alle ore 15:00 (cfr. allegato B);

➤ il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto avveniva nella data ed orario sopraindicati, presenti lo scrivente Esperto ed il Sig. _____). 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 fotografiche (cfr. allegato P), 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 all'allargamento del bagno e la realizzazione di un piccolo ripostiglio utilizzando parte della superficie destinata a cucina, nonché da misure prese in loco, sono state stimate le seguenti superfici :

- sup. netta appartamento = mq. 63,0
- sup. lorda appartamento = mq. 79,0
- sup. cortile = mq. 55,0

Essendo il rapporto sup. lorda appartamento / sup. netta appartamento = 1,35 > 1,18 la relativa superficie commerciale viene così calcolata:

Sup. Comm.le = sup. netta appartamento + 18% sup. netta



$$\begin{aligned} & \text{appartamento} + 1/6 \text{ sup. cortile} = \\ & = 63,0 + 11,34 + 9,17 = 83,51 = \mathbf{84 \text{ mq.}} \end{aligned}$$

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, nonché 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. 1.500,00 (**tale valore tiene conto dell'incidenza dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità catastali riscontrate**).

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

- il Valore Commerciale (V_c) stimato per l'appartamento in oggetto - libero da persone e cose - risulta essere (inteso comunque a corpo e non a misura) : $V_c = 84,0 \text{ mq.} \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 126.000,00;}$



➤ 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 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 (acquisto con diritto di superficie), 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 Valore di vendita all'incanto (V_i) per l'unità immobiliare in oggetto risulta essere (arrotondando per difetto) :

$$V_i = € 126.000,00 * 90 \% * 80 \% = € 90.720,00 \rightarrow € 90.000,00;$$

➤ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2016 – 1° semestre, attribuisce nella zona periferica Sestri Ponente (Via Sestri, Via Menotti, Via Puccini, Via Merano, Via Siffredi, P.zza Baracca) per le abitazioni di tipo economico una quotazione immobiliare compresa tra un minimo valore di €/mq. 1.200,00 ed un massimo valore di €/mq. 1.750,00 (riferito alla superficie lorda) con uno stato conservativo normale, più frequente in zona (cfr. allegato D). Dato il buono stato di manutenzione interno, necessitante di limitate opere di ordinaria manutenzione, nonché l'altrettanto buon grado delle finiture, il valore unitario di stima determinato (€/mq. 1.500,00) risulta essere vicino al valore medio indicato dall'O.M.I. = (€/mq. 1.200,00 + €/mq.1.750,00) / 2 = €/mq. 1.475,00.

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.3 in oggetto è situato, al piano seminterrato della porzione dell'edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.7 di Via Giuseppe Galliano, a Genova. Si tratta di un caseggiato, contrassegnato anche dal civ.5 di Via G. Galliano e dai civv.5 e 7 di Via G. M. Olgiati, con struttura portante mista, disposto su quattro piani oltre al piano rialzato ed al piano seminterrato (quest'ultimo a destinazione in parte abitativa ed in parte non abitativa) - risalente a data anteriore al 1934.
- L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Catasto dei Fabbricati – così identifica e classifica l'appartamento in oggetto : sezione SEP, foglio 56, particella 73 con graffata la particella 79, subalterno 33, zona censuaria 2, micro zona /, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale mq.85 (mq. 79 escluso le aree scoperte), rendita € 593,93 - Via Giuseppe Galliano n.7, piano T (erroneamente indicato), int.3, proprietà per 1/1 intestata al Sig.

l'appartamento

confina : a nord-ovest con muri interni su cantine e vano scala condominiale; a nord-est ed a sud-est con muri perimetrali su cortile di pertinenza; a sud-ovest muro perimetrale su Via G. Galliano (come risulta dalla visura storica e dalla relativa planimetria catastale



- cfr. allegato C).

una sommaria descrizione del bene:

➤ l'appartamento in oggetto risulta - ad oggi - così disposto e suddiviso : ampia sala-soggiorno d'ingresso, cucinino, bagno, ripostiglio, due camere, un cortile esterno di pertinenza con accesso dalla sala-soggiorno ed esposto sui prospetti nord-est e sud-est del caseggiato. L'abitazione, con pavimenti in parquet, pareti tinteggiate (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle), porta caposcala blindata e porte interne in legno, finestre in pvc con doppio vetro, persiane in alluminio, si trova in buono stato manutentivo necessitando di limitate opere di ordinaria manutenzione, con un altrettanto buono grado di finitura (cfr. allegato P - documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda è autonomo utilizzando una caldaia alimentata a gas metano installata in cucina.

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

➤ l'appartamento in oggetto è pervenuto in proprietà all'esecutato - per la quota di 1/1 - a seguito del seguente atto notarile :

➤ in data 03/10/2006 con atto di compravendita a rogito del Notaio Repertorio n.82920 registrato a Genova, ed ivi trascritto il 05/10/2006, n.47981 del Registro Particolare e n. 28616 Registro Generale - per l'ulteriore provenienza ventennale vedere il sopraindicato atto notarile - (cfr. allegato E).

3. *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 23/06/2016, tramite un'apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Locale di Genova I – 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'esecutato.

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 15/12/2016, risultavano per l'appartamento in oggetto debiti nei confronti del Condominio per un importo di € 3.783,37 (cfr. allegato F).

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
- con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 19/10/2015 redatta dal Notaio

risultavano gravanti - alla data de 16/10/2015 - sull'intera proprietà dell'appartamento in oggetto, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato G - anche in atti) :

- trascrizione n.2056/1574 del 21/01/2009 nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 01/12/2008, a favore di _____, contro il _____

, per l'importo capitale di € 31.577,79;

- trascrizione n.24900/18521 del 02/10/2015 nascente da _____



pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 29/09/2015,
a favore di _____, contro il Sig.

per l'importo capitale di € 147.232,46;

- iscrizione n.47982/11278 del 05/10/2006 nascente da
atto di mutuo - Notaio _____ del 03/10/2006, a favore di
_____ contro il Sig.

mutuo di € 160.000,00, durata 30 anni, ipoteca € 320.000,00;

- iscrizione n.27705/8058 del 27/06/2007 nascente da
ipoteca legale, ruolo esattoriale n.146281/48 del 22/06/2007,
a favore di _____ contro il Sig.

, sorte capitale € 36.884,50 ed ipoteca € 73.769,00;

- iscrizione n.21360/3249 del 07/08/2015 nascente da
ipoteca legale, ruolo esattoriale n.1969/4815 del 05/08/2015,
a favore di _____, contro il Sig.

, sorte capitale € 90.396,48 ed ipoteca € 180.792,96.

- Da un aggiornamento eseguito a partire dal 16/10/2015 fino
alla data del 26/01/2017 non risultano sussistere ulteriori
iscrizioni e trascrizioni (cfr. all. H).

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché 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 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 29/03/2016 presso il Comune di Genova - Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Visura Progetti - ha permesso di verificare l'esistenza del progetto n.250 del 1930 di costruzione del caseggiato (cfr - allegato 1 - essendo anteriore al 1942, avendo pertanto una limitata valenza edilizia, non è stato necessario chiederne copia) 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.
- L'edificio è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Genova con decreto n.1686 del 01/10/1931 (cfr. allegato L).



- 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 AC – IU* - con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle allegate norme tecniche di attuazione (cfr. allegato M).
 - 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 N).
 - L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle destinazioni ammesse per le zone urbanistiche di appartenenza.
7. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;*
- In data 07/12/2016 è stato protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0302075 l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 44217 da me redatto, rilasciato il 12/10/2016 e con scadenza il 12/10/2026, relativo all'appartamento in oggetto (cfr. allegato O).
- d) *"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".*
- Ad oggi il _____ risulta essere proprietario - nella quota 1/1 - dell'appartamento in oggetto.



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;*
- *referire 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.

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 dell'esecutato.
- B] Corrispondenza (raccomandata A/R) all'esecutato.
- C] Documentazione catastale.
- D] Valori di mercato O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare).
- E] Atto di provenienza.
- F] Debito verso il Condominio.
- G] Certificazione notarile.
- H] Visure ipotecarie di aggiornamento
- I] Scheda progetto di costruzione.
- L] Abitabilità edificio
- M] Stralcio cartograf. P.U.C. 2011 con relative norme tecniche di attuazione.



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

O] Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

P] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 30/01/2017, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA



Roberto Sorzana

