



COMMITTENTE :

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA
SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI
 Ruolo del Registro Esecuzioni 940 / 2015
Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko PARENTINI

ESECUTANTE : **CONDOMINIO VIA SAN MARTINO CIVV. 7 - 9 - 11**

ESECUTATI :

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Quartiere: San Martino

Indirizzo: Via San Martino civ.9 int.7

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 : 21-02-2017



TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI N. 940/2015

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko PARENTINI

l'esecutante

CONDOMINIO VIA SAN MARTINO CIVV. 7-9-11

l'esecutata

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 27/04/2016 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



il 10/05/2016, dalle ore 9,00 alle ore 12:30, per il giuramento di rito, da fare con dichiarazione presso la sopraindicata Cancelleria, relativamente al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko PARENTINI.

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 12/10/2016 alle ore 8,25 (oggetto di successivi rinvii a seguito di richieste di proroghe per la consegna della relazione tecnica-estimativa da parte dell'Esperto). Lo scrivente Esperto accettava l'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione con il quesito riportato suddiviso al successivo paragrafo 3 (cfr. anche documentazione in atti).

2) OGGETTO DELL' INCARICO

La presente perizia tecnico-estimativa riguarda l'appartamento int.7, situato a Genova, nella circoscrizione di Medio Levante, Quartiere di San Martino, al piano primo della porzione di edificio contraddistinta dal civ.9 di Via San Martino (l'intero fabbricato è contrassegnato anche dai civ.7 e 11 di Via San Martino).

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 inadeguati;”*



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 emerge 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 la Sig.ra
era residente - unitamente al figlio - nell'appartamento in
Via San Martino civ.9 int.7 (cfr. allegato A);
- il 22/06/2016 venivano pertanto inviate, all'indirizzo di residenza dell'esecutata, 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 11/07/2016, alle ore 15:00 (cfr. allegato B);

➤ il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto avveniva nella data ed orario sopraindicati, presenti lo scrivente Esperto e la Sig.ra . Ispezionati accuratamente l'appartamento, sia all'interno che nelle parti esterne, prese alcune misure di riscontro necessarie anche per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), eseguite le allegare fotografie (cfr. allegato O), alle ore 16:00 si chiudevano le operazioni peritali del sopralluogo.

➤ Utilizzando la relativa planimetria catastale (cfr. allegato C), che non presenta difformità nel confronto con lo stato attuale, nonché da misure prese in loco, sono state stimate le seguenti superfici :

- sup. netta appartamento = mq. 83,0
- sup. lorda appartamento = mq. 98,0
- sup. balcone = mq. 2,5

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

$$\text{Sup. Comm.le} = \text{sup. lorda appartamento} + \frac{1}{3} \text{ sup. balcone} = \\ = 98,0 + 0,83 = 98,83 = \mathbf{99 \text{ mq.}}$$

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, 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. 1.700,00

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) : $Vc = 99,0 \text{ mq.} \times 1.700,00 \text{ €/mq.} =$
€ 168.300,00;

- 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) :

$V_i = € 168.300,00 * 90 \% * 80 \% = € 121.176,00 \rightarrow € 121.000,00.$

➤ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2016 – 1° semestre, attribuisce nella zona semicentrale SAN MARTINO per le abitazioni di tipo economico una quotazione immobiliare compresa tra un minimo valore di €/mq. 1.650,00 ed un



massimo valore di €/mq. 2.350,00 (riferito alla superficie lorda)
 con uno stato conservativo normale, più frequente in zona (cfr.
 allegato D). Dato il basso livello (piano primo) e l'esposizione sul
 retro e nel cavedio, il valore commerciale unitario di stima determinato
 risulta essere vicino al valore minimo indicato dall'O.M.I.

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.7 in oggetto è situato, al piano primo della porzione
 dell'edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.9 di Via San
 Martino, a Genova. Si tratta di un caseggiato, contrassegnato anche
 dal civ.7 e dal civ.11 della stessa Via San Martino, con struttura
 portante in muratura, disposto su cinque piani oltre al piano attico,
 al piano rialzato ed al piano seminterrato (quest'ultimo a
 destinazione 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 GEB, foglio 59, particella 726, subalterno 23, zona censuaria 1, micro zona /, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, rendita € 994,18 - Via San Martino n.9, piano 1, int.7, proprietà per 1/1 intestata alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____, cod. fisc. _____; l'appartamento confina : a nord-ovest muro perimetrale su cortile interno condominiale e muro interno su altro appartamento, a nord-est muro interno su vano scala condominiale e muro interno su altro appartamento, a sud-est muro perimetrale su distacco, a sud-ovest muro interno su altro appartamento (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 : soggiorno d'ingresso, cucina, bagno e tre camere. Dalla camera di dimensioni minori è possibile accedere ad un balcone esposto sul prospetto sud-est del caseggiato. L'abitazione, con pavimenti in parquet, pareti tinteggiate (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle), porta caposcala blindata, porte interne in legno, finestre metalliche con doppio vetro, persiane metalliche, si trova in buono stato manutentivo necessitando di limitate opere di ordinaria manutenzione, con un altrettanto buono grado di finitura (cfr. allegato O - documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento e per l'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;

- l'appartamento in oggetto è pervenuto in proprietà all'esecutata - per la quota di 1/1 - a seguito del seguente atto notarile :
- in data : con atto di compravendita a rogito del Notaio , Repertorio n. 5, Raccolta n. , trascritto a a il : , n. } del Registro Particolare e n. 5 del Registro Generale - per l'ulteriore provenienza ventennale vedere il sopraindicato atto notarile (cfr. allegato E) e la relazione notarile (cfr. allegato F - anche in atti).

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 23/06/2016, 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 disposizione dall'esecutata e del proprio figlio.

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 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 tale 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 15/02/2017 risultavano - per l'appartamento in oggetto - debiti di esercizio nei confronti del Condominio per un importo di € 9.820,52 (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 :

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



- con riferimento alla relazione notarile redatta dal Notaio _____, risultavano gravanti - alla data del 22/04/2016 - sull'intera proprietà dell'appartamento in oggetto, la seguenti iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato F - anche in atti) :
- ipoteca volontaria, iscritta a Genova in data 28/09/2004, n. 45.996 del Registro Generale e n. 10.975 del Registro Particolare, contro la Sig.ra _____, a seguito di contratto di mutuo a rogito del Notaio _____ in data _____, iscrizione per € 291.000,00 per un finanziamento di durata 25 anni, a favore dell' ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - I.N.P.D.A.P. con sede in Roma;
- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 22/04/2016 al n.7751 del Registro Particolare, a favore del Condominio di Via San Martino civv.7-9 e 11 e contro la Sig.ra _____ a.
- Da un aggiornamento eseguito a partire dal 22/04/2016 fino alla data del 17/02/2017 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, 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 16/06/2016 presso il Comune di Genova - Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Visura Progetti - ha permesso di verificare l'esistenza del progetto n.04 del 1909 per la costruzione del caseggiato (cfr - allegato I - 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 della denuncia di variazione catastale presentata il 22/07/2004 per una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una ricerca eseguita nella stessa 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 delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni (non eseguite - a Suo dire - dall'attuale proprietà e pertanto risalenti a data anteriore alla data di acquisto dell'appartamento - 23/09/2004) può essere considerato un importo complessivo (tariffa istruttoria, oblazione, spese del tecnico incaricato) di € 1.800,00 + 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 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 L)
 - Il vigente **P.T.C.P.** classifica l'immobile nell'ambito **53G - Area T.U.** (Tessuto Urbano) definita dall'art.38 delle relative norme di attuazione (cfr. allegato M) .
 - 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 pre-stazione energetica;*
- In data 07/12/2016 è stato protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0302177 l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 33160 da me redatto, rilasciato il 20/07/2016 e con scadenza



il 20/07/2026, relativo all'appartamento in oggetto (cfr. allegato N).

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".

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., fissata per il 12/10/2016 e seguenti l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti 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.

- Ad oggi la Sig.ra _____ risulta essere proprietaria - nella quota 1/1 - dell'appartamento in oggetto.
- 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 più altre due copie in carta semplice per le parti, si allegano :

- A] Certificato di residenza / stato di famiglia dell'esecutata.
- 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.
- F] Relazione notarile.
- G] Debito verso il Condominio.
- H] Visure ipotecarie di aggiornamento.
- I] Scheda sintetica e cartografia Ufficio Visura Progetti.
- L] Stralcio cartograf. P.U.C. 2015 con relative norme tecniche di attuazione.
- M] Stralcio cartografia P.C.T.P. con relative norme tecniche di attuazione.
- N] Attestato di Prestazione Enegetica (A.P.E.).
- O] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 21/02/2017, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA

