



COMMITTENTE :

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA
SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ruolo del Registro Esecuzioni 403 / 2016
Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco DAVINI

ESECUTANTE : **CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A.**

ESECUTATI :



LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Quartiere: Sampierdarena

Indirizzo: Via del Campasso civ.19 int.8

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 : 20-06-2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI N. 403 / 2016

Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco DAVINI

l'esecutante

CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A.

gli esecutati



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 01/09/2016 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 ai



sopraindicati eseguiti nel procedimento di cui al titolo, con convocazione il 14/09/2016, nell'intervallo dalle ore 9:30 alle 12:30, per la formulazione del quesito ed il giuramento di rito, davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco DAVINI.

Il sottoscritto si presentava 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 23/11/2016 alle ore 12:00 (oggetto di successivi rinvii a seguito di richieste di proroga per la consegna della relazione tecnica-estimativa da parte dell'Esperto).

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.8, situato a Genova, nella circoscrizione di Centro Ovest, Quartiere di Sampierdarena, al terzo piano dell'edificio contraddistinto dal civ.19 di Via del Campasso (costruito in aderenza al civ.17 di Via del Campasso).

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 emerge 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 il [REDACTED] era stato cancellato dall'elenco della popolazione residente nel Comune di Genova per mancato rinnovo P.S. - GENOVA (GE) e che nell'appartamento in oggetto risultavano residenti la [REDACTED]



- [REDACTED] (cfr. allegato A);
- il 06/12/2016 venivano pertanto inviate agli esecutati, all'indirizzo di residenza della [REDACTED] (comproprietaria dell'appartamento in oggetto), 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 16/12/2016, alle ore 15:00 (cfr. allegato B);
- il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto avveniva nella data sopraindicata (anticipato alle ore 14,45), presenti lo scrivente [REDACTED] 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 P), alle ore 15:30 si chiudevano le operazioni peritali del sopralluogo.
- Utilizzando la relativa planimetria catastale (cfr. allegato C), che non presenta difformità sostanziali nel confronto con lo stato attuale (risulta errata l'indicazione dell'orientamento), nonché da misure prese in loco, sono state stimate le seguenti superfici :
- sup. netta appartamento (compresa parte verandata) = mq. 80,0
 - sup. lorda appartamento (compresa parte verandata) = mq. 90,0
 - sup. balcone = mq. 9,0.
- Essendo il rapporto sup. lorda appartamento / sup. netta appartamento = 1,13 < 1,18 la relativa superficie commerciale viene così calcolata :



Sup. Comm.le = sup. lorda appartamento + 1/3 sup. balcone =
= 90,0 + 3,0 = **93 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. 600,00.

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) : $V_c = 93,0 \text{ mq.} \times 600,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 55.800,00$;

➤ 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, alle difformità riscontrate, nonché all'attuale momento economico non favorevole; si ritiene pertanto lecito assumere, nel caso in esame, $\eta_2 = 85\%$.

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

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 = 85%

➤ avremo pertanto che il Valore di vendita all'incanto (V_i) per l'unità

immobiliare in oggetto risulta essere (arrotondando per difetto) :

$$Vi = € 55.800,00 \cdot 90 \% \cdot 85 \% = € 42.687,00 \rightarrow € 42.000,00;$$

➤ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2016 – 2° semestre, attribuisce nella zona semicentrale ROLANDO-FILLAK (Via Reti, Via Del Campasso, Via San Giovanni Bosco) per le abitazioni di tipo economico una quotazione immobiliare compresa tra un minimo valore di €/mq. 790,00 ed un massimo valore di €/mq. 1.150,00 (riferito alla superficie lorda) con uno stato conservativo normale, più frequente in zona (cfr. allegato D). Dato il sufficiente stato di manutenzione interno - necessitante di alcune opere di ordinaria manutenzione - nonché l'economico grado delle finiture e l'assenza di ascensore, dall'indagine di mercato effettuata il valore unitario di stima determinato risulta essere sottostante 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.8 in oggetto è situato, al piano terzo dell'edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.19 di Via del Campasso, a Genova. Si tratta di un caseggiato in muratura, disposto su cinque piani oltre al piano terra 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 SAM, foglio 38, particella 254 subalterno 9, zona censuaria 3, micro zona /, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,0 vani, rendita € 433,82 - Via del Campasso n.19, piano 3, int.8, comproprietà per 1/2 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] e comproprietà per 1/2 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - intestata al [REDACTED]

[REDACTED] l'appartamento confina : a nord-ovest con muro perimetrale ed annesso balcone su Via del Campasso, a nord-est con muri interni su vano scala condominiale e su appartamento int.7, a sud-est con muro perimetrale ed annessa dispensa con veranda su distacco; a sud-ovest con muro interno su appartamento del civ.17 di Via del Campasso; (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 con comunicante veranda con dispensa, studio, bagno e due camere. Dal soggiorno e dalla camera di dimensioni maggiori è possibile accedere ad un balcone, esposto sul prospetto nord-ovest del caseggiato su Via del Campasso. L'abitazione, dotato di un economico grado di finitura, con pavimenti in graniglia e pietra naturale (bagno in piastrelle), pareti tinteggiate (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle), porta caposcala e porte interne in legno, finestre e porte-finestre in alluminio anodizzato monovetro, persiane in legno, si trova in sufficiente stato manutentivo necessitando di alcune opere di ordinaria manutenzione, (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 nella veranda.

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 agli esecutati - tra loro per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni - con atto di compravendita a rogito del [REDACTED] Repertorio [REDACTED], registrato a Genova ed ivi trascritto il [REDACTED] del Registro Particolare - (cfr. allegato E - anche per le provenienze ventennali).

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 01/10/2016, 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 della esecutata e dell'altra residente.

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;*

➤ a seguito di specifica richiesta inviata il 14/06/2017 all'amministratore del caseggiato, risultano alla sopraindicata data - per l'appartamento in oggetto - debiti di esercizio nei confronti del Condominio per un importo di € 5.493,17 (cfr. allegato F).

➤ il 15/06/2017, tramite un'apposita ricerca all'Ufficio Stranieri del Comune di Genova, veniva ritirata copia della sentenza di divorzio tra i coniugi [REDACTED] ed il [REDACTED] (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 al certificato ipotecario speciale depositato in atti risultavano gravanti - al 12/07/2016 - sull'appartamento in oggetto, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato H) :*
- *ipoteca volontaria, , concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta [REDACTED] del*



Registro Particolare, a favore della BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino;

- ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, iscritta il 21/12/2012 al [REDACTED] Registro Particolare a favore della BANCA PASSADORE & C. S.P.A. con sede in Genova;

- verbale di pignoramento immobiliare del 02/06/2016 - [REDACTED] del Registro Generale ed al n.14200 del Registro Particolare, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. e contro il [REDACTED]

- Da un aggiornamento eseguito fino alla data del 15/06/2017 non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni relative all'appartamento in oggetto (cfr. allegato I).

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 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 e che in data 11/05/2009 è stata presentata la comunicazione di avvio attività opere interne ai sensi dell'art.21 punto 2 lettera c) della L. R. N.16/08 prot. n.2535 per "la creazione di un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare sottraendo una porzione della camera e della cucina con trasformazione del piccolo bagno esistente in una dispensa" (cfr. allegato L).
- Una ricerca eseguita nella stessa data del 15/12/2016 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.
- Trattandosi di un edificio risalente a data anteriore al 1934 non era necessario ottenere, al momento dell'ultimazione della sua costruzione, 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 M)
- Il vigente **P.T.C.P.** classifica l’immobile nell’ambito **53D - 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.

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

- In data 17/03/2017 è stato protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0115115 l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 55909 da me redatto, rilasciato il 23/12/2016 e con scadenza il 23/12/2026, relativo all’appartamento in oggetto (cfr. all. 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”.

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 23/11/2017 (oggetto di successivi rinvii a seguito di richieste di proroga per la consegna della relazione tecnica-estimativa da parte dell'Esperto), 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.

➤ Ad oggi gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] - risultano essere



comproprietari - ciascuno per la quota di 1/2 - 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 degli esecutati.
- B) Corrispondenza (raccomandata A/R) agli esecutati.
- C) Documentazione catastale.
- D) Valori di mercato O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare).
- E) Atto di compravendita a rogito del [REDACTED]
- F) Debito verso il Condominio.
- G) Sentenza di divorzio.
- H) Certificato ipotecario speciale in atti.



I] Visure ipotecarie di aggiornamento.

L] Comunicazione di avvio attività opere interne ai sensi dell'art.21 punto 2 lettera c) della L. R. N.16/08 prot. n.2535.

M] Stralcio cartograf. P.U.C. 2015 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 20 giugno 2017, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA



Roberto Sorzana