



COMMITTENTE :

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA
SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ruolo del Registro Esecuzioni 665 / 2017
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ZAMPIERI

ESECUTANTE :

ESECUTATO :

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Bogliasco

Quartiere: /

Indirizzo: Catasto Terreni - Fg. 6, particelle 84,
.....85, 86, 87 ed 88.

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



FRMA:

DATA : 16-05-2018

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI N. 665 / 2017

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ZAMPIERI

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 27/12/2017 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 n.2 fabbricati rurali con n.3 terreni, pignorati al sopraindicato esecutato nel procedimento di cui al titolo,



con convocazione il 18/01/2018, dalle ore 9:30 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.ssa Paola ZAMPIERI.

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 18/05/2018 alle ore 09:00 (cfr. documentazione in atti). 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 n.2 fabbricati rurali e n.3 terreni, situati nel Comune di Bogliasco (GE) - localita' "In Te Castagne " - Via Campo della Chiesa senza numero civico (su Permesso di Costruire è indicata Via Fritallo civ.12). Parte della sopraindicata proprietà immobiliare - ad oggi in completo abbandono - è stata interessata da un intervento edilizio (per la demolizione-ricostruzione con ampliamento di uno dei due fabbricati rurali) interrotto - già da molto tempo - nelle prime fasi di attuazione.

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, 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 01/02/2018, tramite due apposite distinte ricerche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bogliasco e del Comune di Genova, veniva accertato che il Sig. [REDACTED] non era più residente nel Comune di Bogliasco dal 2009 e che è stato cancellato



dall'Anagrafe del Comune di Genova dal 03/11/2017 per irreperibilità
(cfr. allegato A);

➤ ulteriori ricerche (anche telefoniche) non hanno permesso di
rintracciare il Sig. ...

➤ in data 15/02/2018, alle ore 15,30, veniva comunque effettuato il
sopralluogo dato che l'intera proprietà non era recintata e pertanto di
libero accesso. Ispezionata l'area in oggetto - in stato di completo
abbandono da molto tempo - si constatava che il fabbricato rurale -
particella 85 - risultava demolito a seguito dell'iniziale intervento
edilizio che aveva comportato anche la costruzione di n.2 due muri di
sostegno posti su due differenti quote, la realizzazione della platea di
fondazione, di alcuni pilastri ed il posizionamento delle armature per
altri pilastri. Il fabbricato rurale - particella 88 - non era visibile e
raggiungibile a causa della folta ed incolta vegetazione presente.

Eseguite le allegate fotografie (cfr. allegato O), alle ore 16:00
si chiudevano le operazioni peritali del sopralluogo.

➤ Utilizzando le planimetrie dello stato di progetto approvato con
Permesso di Costruire n.51/06 del 13/10/2006 ad oggi decaduto
(cfr. allegato B) - sono state stimate, per l'edificio residenziale non
costruito, le seguenti superfici :

piano terra

- sup. netta abitazione = mq. 31,0

- sup. lorda abitazione = mq. 41,0

- sup. porticato = mq. 18,0



piano primo

- sup. netta abitazione = mq. 44,0

- sup. lorda abitazione = mq. 64,0

Avremo pertanto, ai due livelli :

totale sup. netta abitazione = 31,00 + 44,00 = 75 mq.

totale sup. lorda abitazione = 41,00 + 64,00 = 105 mq.

Pur essendo il rapporto totale sup. lorda abitazione / totale sup. netta abitazione = 1,40 > 1,18, trattandosi di un fabbricato residenziale monofamiliare, la relativa superficie commerciale viene - ai due livelli - così calcolata :

Sup. Comm.le = totale sup. lorda abitazione + 50% sup. porticato = 105,0 + 9,0 = **114 mq.**

Per la stima della proprietà in oggetto verrà considerato il valore commerciale dello stato di progetto dell'edificio non costruito attribuendo all'intera area un'incidenza prudenziale del 20% del valore commerciale dell'edificato (da un apposito colloquio con l'Arch. Sonia Tagliasacchi - Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bogliasco-GE - è risultato che se ad oggi venisse ripresentato il progetto sarebbe ipotizzabile - a giudizio sempre e comunque della Commissione Edilizia che potrebbe apportare delle limitazioni e/o variazioni a quanto già a suo tempo concesso - un sua riapprovazione).

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 dell'immobile, la sua destinazione d'uso,



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'edificio progettato, considerato libero da persone e cose, un valore commerciale unitario di €/mq. 2.200,00.

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

- il Valore Commerciale (Vc) stimato per l'edificio progettato - libero da persone e cose - risulta essere (inteso comunque a corpo e non a misura) : $Vc = 114,0 \text{ mq.} \times 2.200,00 \text{ €/mq.} =$
 $= \text{€ } 250.800,00 = \text{€ } 250.000,00;$

- Considerando l'incidenza del 20% avremo che il valore commerciale attuale dell'intera proprietà risulta essere :

$$\text{€ } 250.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 50.000,00.$$

- il soprastimato importo è comprensivo del valore del fabbricato rurale - particella 88 - nonché delle opere edilizie fino ad oggi eseguite.

- 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 $\eta_1 = 80\%$;

- 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, 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 = 80%

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) :

$V_i = € 50.000,00 * 80 \% * 80 \% = € 32.000,00;$

➤ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,



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 - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 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;
- il 01/02/2018, tramite un'apposita richiesta all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Genova, veniva ritirata copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra i coniugi
C. [redacted]
n° [redacted] il 29/11/2018, nel quale è riportato che gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni e che in data 04/11/2004, con provvedimento del Tribunale di Genova, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di



matrimonio soprascritto (cfr. allegato G). Pertanto al momento dell'atto di acquisto dei cespiti in oggetto (04/03/2005), il Sig. S _____), risultava già divorziato.

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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina VETRANO, risultavano gravanti - alla data del 15/09/2017 - sull'intera proprietà dei cespiti in oggetto, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato H - depositato anche in atti) :*
- iscrizione relativa ad atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Tedeschi Donatella del 18/03/2005 Repertorio n.92180/4178, a favore _____ o, contro il Sig. _____
- iscrizione relativa ad atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23/01/2015, Repertorio n.285/2016 del Tribunale di Genova, a favore _____, contro _____ il _____ ed il _____ gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;
- iscrizione relativa ad ipoteca legale nascente da iscrizione al ruolo del 19/05/2016, Repertorio n.2891/4816, a favore _____



, contro l' Sig.

- trascrizione relativa a verbale di pignoramento immobiliare del 10/08/2017 Repertorio n.7123/2017, a favore dell' o a. e contro il Sig.

Da un aggiornamento eseguito a partire dal 25/09/2017 fino alla data del 13/04/2018 non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni (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 presso il Comune di Bogliasco (GE) - Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica - ha permesso di verificare che in data 16/10/2006 è stato rilasciato dal Comune di Bogliasco - Ufficio Tecnico Comunale - il Permesso di Costruire n.51/06 (pratica n.121/2004 - domanda prot. n.14060 del 06/12/2004) per " la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile sito in Via Fritallo civ.12 - sull'area censita al Catasto Tereni al foglio 6, particelle 84, 85, 86 ed 87 " (cfr. allegato B).
- In data 05/05/2006 è stato stipulato l'atto unilaterale d'obbligo del Notaio Dott. Donatella Tedeschi - rep. n.92727, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 3 il 17/05/2006 n.2607 serie 1T - con il quale il Sig. _____ a costituito vincolo permanente di servitù non aedificandi sui terreni siti in Bogliasco censiti al foglio 6, mapp. 84-86 e 87 (cfr. allegato L).
- In data 20/09/2006 è stato stipulata la convenzione - Rep. n.53/06 - a rogito del Segretario Comunale Dott. Franco Caridi, tra il Comune di Bogliasco, nella persona dell'A _____ bile del Settore Tecnico ed il Sig. Sa _____ .ferimento al sopraindicato permesso di costruire (cfr. allegato B).
- Ad oggi il Permesso di Costruire risulta decaduto per decorrenza dei termini.
- Dal punto di punto di vista urbanistico, la Variante Integrata del "**Piano Regolatore Generale**" (P.R.G.) del Comune di Bogliasco - approvata dalla Regione Liguria con D.P.G.R. 222 del 19/12/2002



Anno 2017 - 2° semestre - attribuisce nella zona Suburbana / Frazioni (Sessarego, Poggio, Favaro, San Bernardo) per abitazioni civili una quotazione immobiliare compresa tra un minimo valore di €/mq. 2.150,00 ed un massimo valore di €/mq. 3.000,00 (riferito alla superficie lorda) con uno stato conservativo normale, più frequente in zona. Il valore unitario di stima determinato (€/mq. 2.200,00) risulta essere vicino al valore minimo indicato dall'O.M.I. (€/mq. 2.150,00) - (cfr. allegato C).

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'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Catasto dei Fabbricati - così identifica e classifica i n.2 fabbricati rurali e i n.3 terreni in oggetto : **fabbricato rurale - particella 85** - foglio 6, qualità fabbricato rurale, superficie 30 mq. - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni - intestato al Sig.

D, I



D969W; il fabbricato rurale confina ai quattro lati con muri perimetrali su terreno della stessa proprietà particella 84; **fabbricato rurale - particella 88** - foglio 6, particella 88, qualità fabbricato rurale, superficie 9 mq. - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni - intestato al Sig. _____ a

_____ w; il fabbricato rurale confina ai quattro lati con muri perimetrali su terreno della stessa proprietà particella 87; **terreno - particella 84** - foglio 6, qualità uliveto, classe 3, superficie 1.990 mq., reddito dominicale € 8,22, reddito agrario € 5,65 - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni - intestato al Sig. _____

il terreno confina a nord-ovest con terreno di altra proprietà particella 80, a nord-est con terreno di altra proprietà particella 81, a sud-est con terreni della stessa proprietà particelle 87 ed 86 ed a sud-ovest con terreno della stessa proprietà particella 87 e strada vicinale; **terreno - particella 86** - foglio 6, particella 86, qualità uliveto, classe 3, superficie 270 mq., reddito dominicale € 1,12, reddito agrario € 0,77 - proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni - intestato al Sig. _____

_____, il terreno confina a nord-ovest e nord-est con terreno di proprietà particella 84, a sud-est e sud-ovest con terreno di proprietà particella 87; **terreno - particella 87** - foglio 6, particella 87, qualità uliveto, classe 3, superficie 2280 mq., reddito dominicale € 9,42, reddito agrario € 6,48 - proprietà per 1/1



- in regime di separazione dei beni - intestato al Sig. [REDACTED]

il terreno confina a nord-ovest con terreni della stessa proprietà particelle 86, 84 e terreno di altra proprietà particella 81; a nord-est ed a sud-est con terreno di altra proprietà particella 91, a sud-ovest con strada vicinale (come risulta dalle relative visure storiche catastali e dallo stralcio di mappa del Catasto Terreni - cfr. allegato D);

2. *una sommaria descrizione del bene;*

ad oggi il fabbricato rurale - particella 85 - risulta demolito ed il fabbricato rurale - particella 88 - non risulta visibile e raggiungibile a causa della folta ed incolta vegetazione presente.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio monofamiliare - disposto su sue livelli - così disposti e suddivisi (cfr. allegato B) :

piano terra - soggiorno d'ingresso, cucina, lavanderia, bagno e porticato; piano primo - n.2 camere, studio, n.2 bagni. I due livelli sarebbero stati collegati tramite una scala interna al perimetro dell'edificio e sul terreno di pertinenza era prevista la costruzione di un pergolato e di una piscina.

Ad oggi risultano essere state eseguiti solo la costruzione di n.2 due muri di sostegno posti su due differenti quote, la realizzazione della platea di fondazione, di alcuni pilastri ed il posizionamento delle armature per altri pilastri (cfr. allegato O - fotografie).

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



➤ I cespiti in oggetto sono pervenuti in proprietà all'esecutato - per la quota di 1/1 - a seguito dei seguenti atti notarili :

➤ in data 04/03/2005 in parte (particelle 84-85 ed 86) con atto di compravendita a rogito del Notaio Tedeschi Donatella, Repertorio n.92097/4160 registrato a Genova ed ivi trascritto il 17/03/2005 ai nn.12539/7473 ed in parte (particelle 87 ed 88) con atto di compravendita a rogito del Notaio Tedeschi Donatella, Repertorio n.92097/4160 registrato a Genova ed ivi trascritto il 17/03/2005 ai nn.12540/7474 - (cfr. allegati E ed anche F depositato 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 06/02/2018, 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 ai cespiti in oggetto (cfr. allegato F).

➤ Al momento del sopralluogo i cespiti risultavano a disposizione dall'esecutato.

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*

come modificata dalle varianti approvate con Provv. Dir. Provincia n.941 del 16/02/2006, n.4762 del 01/09/2008 e n.4548 del 27/07/2009, classifica le aree in oggetto in zona ZA (Zona Agricola) - sottozona ZA2 (agricoltura di medio versante) - 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 le aree ed i cespiti in oggetto nell'ambito **62 - Area ANI-MA** (Aree non Insediate - regime normativo di Mantenimento) definita dall'art.52 delle relative norme di attuazione (precedentemente in Area IS-MA) (cfr. allegato N).

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

- L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non è necessario.

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 18/05/2018, 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 il Sig. S _____, essere proprietario - nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni - dei n.2 fabbricati rurali e dei n.3 terreni in oggetto.

➤ null'altro da segnalare, nulla osta alla vendita dei cespiti 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 si allegano :

- A] Certificati storico di residenza / storico di famiglia.
- B] Permesso di Costruire con relativi elaborati grafici.
- C] Valori di mercato O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare).
- D] Documentazione catastale.
- E] Atto di compravendita a rogito del Notaio Donatella Tedeschi.
- F] Verifica esistenza contratti di locazione / comodato.
- G] Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
- H] Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.
- I] Visure ipotecarie di aggiornamento.
- L] Atto d'obbligo.
- M] Stralcio cartografia P.R.G. con relative norme tecniche di attuazione.
- N] Stralcio cartografia P.C.T.P. con relative norme tecniche di attuazione.
- O] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 16 maggio 2018, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Sorzana", written over the stamp.

