R.G.E. 180/2016 - UDIENZA 21/03/2017 ORE 10:00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. BONINO Roberto

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da

[redacted]

CONTRO

[redacted]

CREDITORE INTERVENUTO

[redacted]

RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE AGGIORNAMENTO PERIZIA STIMA IMMOBILIARE PER LA VENDITA ALL'ASTA

LOTTO UNICO
DUE IMMOBILI PIGNORATI

ABITAZIONE CON DUE ACCESSI AUTONOMI
PIAZZA DEI GERANI CIVICO 9
(GIA' VIA DEL MARE E GIA' IN PARTE NEGOZIO)
PIANO 1° SOTTOSTRADA (SOTTOSUOLO)
(ACCESSO SECONDARIO S.N.C. DA RAMPA PARCHEGGIO)
CONDOMINIO EDIFICIO DEL CENTRO A MARE (E.C.M.)

POSTO AUTO SCOPERTO N° 74
PIAZZA DEI GERANI S.N.C.
(AL CATASTO PIAZZA DEGLI ULIVI S.N.C.)
PIANO TERRENO
CONDOMINIO LE PIAZZETTE

LOCALITÀ PINETA DI ARENZANO (PINETA SUD)
COMPLESSO RESIDENZIALE MARINA GRANDE
COMPARTO PIANA DELLE FRAGOLE (1962-1964)
16011 ARENZANO GE

PIGNORATA QUOTA INTERA 100%
PIENA PROPRIETÀ - SEPARAZIONE DEI BENI

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova
Studio in Campetto 4/7B - 16123 Genova GE
Telefono e Fax 010 2511700
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it

PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

1.0 PREMESSE

1.1 Cronologia eventi del procedimento

In data 07/04/2016 per parte procedente è stata depositata istanza di vendita e contestuale richiesta acquisizione del fascicolo e dei documenti prodotti per il procedimento R.G.E. 159/2015, estinto il 13/01/2016, con oggetto i medesimi due immobili contro il medesimo debitore, per il quale sono stati depositati i documenti ipocatastali e la perizia estimativa del sottoscritto, Geom. Lesina Marco, depositata in data 15/12/2015.
In data 12/04/2016 è stato depositato il provvedimento dell'Ill.mo Giudice che ha disposto l'acquisizione degli atti e l'aggiornamento dei documenti ex art. 567 del c.p.c. (documenti ipocatastali).
In data 26/05/2016 sono stati depositati i documenti richiesti.
In data 29/07/2016 è stata fissata prima udienza di comparizione delle parti al 22/02/2017 alle ore 9:30 e nominato esperto il Geom. Giannelli Eugenio.
In data 20/09/2016 per la parte procedente è stata depositata istanza affinché venisse revocata la nomina del precedente esperto, nominando il sottoscritto, Geom. Lesina Marco, chiedendo l'acquisizione degli atti depositati dal medesimo in data 15/12/2015.
In data 23/09/2016 l'Ill.mo Giudice ha disposto l'acquisizione dei documenti, la revoca del precedente esperto, la nomina del sottoscritto e l'aggiornamento della stima immobiliare.

1.2 Considerazioni dell'Esperto

Il tempo trascorso dal deposito della precedente perizia (il 15/12/2015), è considerevolmente lungo (un anno), durante il quale sono intervenuti alcuni mutamenti, non solo nel settore del mercato immobiliare, ma anche in quello urbanistico. Esaminati i vari osservatori e borsini immobiliari ed espletata un'accurata indagine di mercato, l'Esperto ha desunto una generale tendenza al ribasso dei valori di mercato degli immobili residenziali.
Il Consiglio Comunale di Arenzano con deliberazione n° 46 del 30/12/2015, ha adottato *il progetto del Piano Urbanistico Comunale, comprensivo del rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e relativi allegati*, pubblicato dal 20/07/2016, presentate osservazioni con riferimento al progetto di PUC entro il 19/09/2016, mentre con esclusivo riferimento agli aspetti ambientali entro il 19/10/2016.
La presente perizia di stima è un aggiornamento di quella precedente, per ragioni di opportunità si riportano alcuni estratti.

2.0 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 Ubicazione e descrizioni generali

I due immobili pignorati si collocano nel Comune Arenzano (GE), Località *Pineta di Arenzano (Pineta Sud)*, complesso residenziale *Marina Grande*.
L'abitazione di tipo civile ha accesso autonomo da Piazza dei Gerani civ. 9, piano 1° sottostrada, ma il catasto riporta Via del Mare civico 9, interno 36; si colloca proprio sotto il posto auto pignorato e l'area di manovra.
Il posto auto scoperto n° 74 si colloca in Piazza dei Gerani s.n.c., piano terra, al catasto Piazza degli Ulivi e Via del Mare; è parte di parcheggio con 81 posti auto privati, 20 in Piazza dei Gerani e 61 in Piazza degli Ulivi.
Pignorata quota intera 100% piena proprietà (regime separazione dei beni).

2.2 Descrizioni particolari dell'abitazione
2.2.1 Composizione e superfici dell'abitazione
Locali dell'abitazione
ingresso-soggiorno (open space) con separata zona cucina, corridoio, una camera, due bagni, due antibagni (box doccia e ripostigli) un ingresso secondario (dopo porta antincendio da rampa di accesso ai tre piani sottostrada e corridoio in comune con i civici 9-10-11-12-13)
Superfici di riferimento
commerciale = 90,00 m^2 calpestabile = 75,00 m^2

2.2.2 Confini dell'abitazione
Nord: muro perimetrale verso intercapedine e
muro divisorio verso cantina proprietà di terzi
Est: muri divisori verso abitazione civico 10 e cantina di terzi
muro divisorio verso corridoio comune civici 9-10-11-12-13
Sud: muro perimetrale verso porticato
(area Condominio *Edificio del Centro a Mare* - Piazza dei Gerani)
Ovest: muro perimetrale verso intercapedine e
distacco verso area Condominio *Poggio Marino*

2.2.3 Dati catastali dell'abitazione
DATI IDENTIFICATIVI (dal 21/11/2012)
Foglio **25** - Particella **2871** - Subalterno **335**
DATI DI CLASSAMENTO (dal 25/05/1999)
Categoria **A/2** - Classe **3** - Consistenza **2,5 vani** - Rendita **€ 568,10**
I dati catastali non sono stati oggetto di variazione.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA

2.3 Descrizioni particolari del posto auto scoperto
2.3.1 Forma e superficie del posto auto scoperto
Forma trapezio regolare - **Tipo superficie** a rasoterra
Superficie di riferimento 21,00 m^2

2.3.2 Confini del posto auto scoperto
Nord: spazio di manovra (area Condominio *Edificio del Centro a Mare*)
Est: posto auto scoperto n° 73
Sud: fioriera (area Condominio *Edificio del Centro a Mare*)
Ovest: parapetto verso area Condominio *Poggio Marino*

2.3.3 Dati catastali posto auto scoperto
DATI IDENTIFICATIVI (dal 21/11/2012)
Foglio **25** - Particella **2871** - Subalterno **290**
DATI DI CLASSAMENTO (dal 01/01/1992)
Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **19 m^2** - Rendita **€ 204,10**
Superficie catastale **totale: 19 m^2**
Il 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

2.4 Altre descrizioni particolari
Al Catasto Fabbricati alcuni elaborati planimetrici dimostrano graficamente la posizione dei subalterni, gli elaborati 03/07/2007 e 26/09/2007 riportano le planimetrie generali di Piazza dei Gerani e di Piazza degli Ulivi.

3.0 STATO DI POSSESSO

Entrambi gli immobili sono liberi, il proprietario è residente in Milano e non abita da tempo nell'abitazione pignorata, le chiavi sono custodite dal portiere del Condominio *Edificio del Centro a Mare*.

4.0 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

4.1 Conformità catastale

Come segnalato nella precedente perizia, la planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato dei luoghi (nuovamente accertato il 18/10/2016).
Presentare al Catasto Fabbricati denuncia di variazione, causali *ampliamento* e *diversa distribuzione degli spazi interni*.
Si stimano € 600,00 per prestazioni libero professionista e pratica Do.C.Fa.
Per il posto auto n° 74 l'Esperto ritiene non obbligatorio produrre un atto di aggiornamento (per i dettagli si rimanda alla precedente perizia).

4.2 Conformità edilizia

Per le difformità edilizie riscontrate nell'abitazione presentare *comunicazione per opere interne realizzate prima del 17/03/1985*, ai sensi art. 22 della Legge Regione Liguria n° 6 del 06/06/2008, *al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo*, preceduta dal versamento della somma di € 172,15 e corredata dalla seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;
b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Il posto auto n° 74 è parte d'immobile ultimato prima del 01/09/1967

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA

4.3 Conformità degli impianti

Impianti realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (13/03/1990).
Impianto elettrico adeguato: nel 2° ingresso un interruttore differenziale.
Impianto di riscaldamento autonomo: radiatori senza valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, caldaia nel 1° ingresso con scarico verso esterno.
Nel 2° bagno un boiler elettrico per la produzione di acqua calda autonoma.
Nel 2° ingresso condizionatore a parete, nella camera ventilatore a soffitto.

5.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato è obbligatorio per l'abitazione, mentre per il posto auto scoperto si ha l'esenzione per la natura dello stesso (non comporta consumo energetico).
Per l'abitazione l'attestato n° 54780, rilasciato il 25/11/2015 e con scadenza il 25/11/2025, è ancora valido (originale allegato alla precedente perizia).

Indice di prestazione energetica globale (EPgl)

Valore attuale	273,05 kWh/m^2 anno	Classe G
Valore raggiungibile	117,57 kWh/m^2 anno	Classe E

Interventi consigliati sull'involucro

isolamento muri esterni soffitto e pavimento
Risparmio 155,47 kWh/m^2 anno - Costo € 6.000,00
Tempo di ritorno 7 anni e 4 mesi

6.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Consiglio Comunale di Arenzano con deliberazione n° 46 del 30/12/2015, ha adottato *il progetto del Piano Urbanistico Comunale, comprensivo del rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e relativi allegati.*

Il territorio comunale è stato suddiviso in tredici frazioni o quartieri, ciascuna frazione è stata suddivisa in unità ancora più piccole, definite *unità minime territoriali*, ad ognuna delle quali è stata attribuita una sigla od un numero.

Ogni *u.m.t.* è stata oggetto di un'indagine diretta con la sovrapposizione delle cartografie tematiche, ottenendo la stratificazione delle informazioni e la loro sintetica descrizione all'interno di una scheda.

Le informazioni specifiche ricercate per ciascuna unità sono relative a:

- *aspetti relativi alla pianificazione sia urbanistica che paesaggistica,*
- *aspetti relativi alla vincolistica,*
- *i dati metrici quantitativi riferiti alla dimensione della unità e dell'insediamento che vi insiste,*
- *i dati relativi all'assetto insediativo,*
- *i dati riguardanti la densità,*
- *i dati relativi alla presenza di attività commerciali, ricettive e dei servizi,*
- *i dati che riguardano la presenza e la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.*

Tuttavia non è stato possibile effettuare rilevazioni all'interno della zona residenziale della Pineta, date le difficoltà incontrate per l'accesso all'area, che presenta forti connotazioni di extra territorialità dovute al suo particolare sistema di gestione paragonabile ad un enorme condominio a scala territoriale e non edilizia, motivo per cui questa porzione di territorio resta esclusa da alcuni studi effettuati.

Dalle norme generali di attuazione del PUC è stato estratto quanto segue:

Il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione/riqualificazione e distretti di trasformazione, in ambiti territoriali destinati al presidio ambientale ovvero non insediabili, nonché in aree di produzione agricola.

La Pineta è stata suddivisa in due frazioni: *11 Pineta nord* e *12 Pineta sud*

I due immobili pignorati si collocano nella frazione *12 Pineta sud, unità minima territoriale Pineta*, n° 12/02; *ambito di conservazione 03R La Pineta*

Dalle norme di conformità del PUC è stato estratto quanto segue:

Attualmente l'ambito è regolato da una disciplina urbanistica ed edilizia in gran parte già scritta nel Piano Regolatore e nelle varianti di PRG recentemente predisposte.

Prevalente indirizzo di pianificazione è dunque la ***CONFERMA*** *dell'ambito, ovvero la conservazione dell'ambiente costruito, preservandone l'assetto, in rapporto al contesto naturalistico. Il Piano interviene dunque implementando all'interno della propria struttura quelle scelte che sono state approvate nella variante di PRG di cui al DGR 219 del 01/03/2013*

COMPARTO BC5 (Pineta)

Elenco tipologico delle destinazione d'uso

Destinazione d'uso prevalente: ***SR*** *(strutture residenziali)*

Destinazioni d'uso complementari:

ST *(strutture per lo sport e il tempo libero)*

SUPF *(strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso).*

PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE
1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
La documentazione **di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa**: per parte procedente **è stato depositato certificato ipotecario**, protocollo n° GE 93816 del 16/05/2016, periodo dal 04/03/2015 al 13/05/2016, che integra il precedente, protocollo n° GE 113818 del 25/05/2015, periodo dal 07/03/1995 al 22/05/2015, depositato per la procedura R.G.E. 159/2015

2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)
2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli
Non risultano note di trascrizioni.

2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura
L'atto di compravendita del 06/12/2006 non riporta specifica segnalazione.

2.3 Convenzione matrimoniale
L'atto di compravendita del 06/12/2006 riporta regime separazione dei beni.

2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura
Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):
1) **Vincolo archeologico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
2) **Vincolo artistico o storico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)

Risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):
1) **Vincolo paesaggistico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
   Bellezza d'insieme
   Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Colletta, sita nell'ambito del comune di Arenzano
   Decreto Ministeriale 19 giugno 1958 - G.U. n° 269 in data 08/11/1958
   Zona di notevole interesse panoramico per la vegetazione ivi esistente, sfondo naturale al centro abitato di Arenzano e componente con questo un quadro paesaggistico, visibile dalla via Aurelia e dal mare
2) **Aree tutelate per legge** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
3) **Vincolo idrogeologico** (Cartografia Corpo Forestale dello Stato)
   Zona III - *Arenzano o zona a mare*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE
I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dai certificati ipotecari.

3.1 Trascrizione del 28/12/2006 n° 14616 (ipoteca volontaria)
A FAVORE Banca Intesa S.p.A. - 00799960158 - Milano
CONTRO [redacted]
nato a [redacted] proprietà per 1/1 regime separazione beni
Debitore non datore di ipoteca
P[redacted]
nata a [redacted]
Trascrizione del 28/12/2006 - reg. part. n° 14616 - reg. gen. n° 61121
concessione a garanzia di mutuo fondiario - durata 30 anni
capitale € 300.000,00 - tasso interessi annuo 4,9% - totale € 450.000,00
atto notarile pubblico del 06/12/2006 - repertorio 12435/5599
notaio Lainati Enrico di Milano - LNT NRC 40B23 F205 R

3.2 Trascrizione del 03/04/2015 n° 5670 (atto esecutivo)
A FAVORE Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Torino
CONTRO [redacted]
nato a [redacted] proprietà per 1/1
Trascrizione del 03/04/2015 - reg. part. n° 5670 - reg. gen n° 7500
atto giudiziario del 07/03/2015 - repertorio 2076/2015
Tribunale Ordinario di Genova - 80041970106
Il pignoramento ammonta ad euro [redacted]

3.3 Trascrizione del 05/04/2016 n° 6384 (atto esecutivo)
A FAVORE Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Torino
CONTRO [redacted]
nato a [redacted] proprietà per 1/1
Trascrizione del 05/04/2016 - reg. part. n° 6384 - reg. gen n° 9204
atto giudiziario del 25/02/2016 - repertorio 1976/2016
Tribunale Ordinario di Genova - 80041970106
Il pignoramento ammonta ad euro [redacted]

4.0 ALTRI TIPI DI ONERI
4.1 Oneri per regolarizzazione catastale
Oneri stimati: € 600,00
Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati: pratica Do.C.Fa. per abitazione

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia
Oneri stimati: € 900,00 (prestazioni libero professionista e sanzione).
Comunicazione opere interne per abitazione (art. 22 della L.R. n° 16/2008)

4.3 Oneri Condominio Edificio del Centro a Mare
4.3.1 Dati contabili
Per l'abitazione in Piazza dei Gerani civico 9 si riportano i seguenti dati:
Consuntivo es. 01/07/13 - 30/06/14 - **Verbale** 19/07/14 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 292,51 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 61,15 =
sub totale	**€ 353,66** +
spese straordinarie da infiltrazioni m/m 3,8410	€ 282,63 =
totale	**€ 636,29** +
conguaglio 16/07/13	€ 800,11 -
versato	€ 1.206,87 =
saldo	**€ 229,53**

Preventivo es. 01/07/14 - 30/06/15 - **Verbale** 19/07/14 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 367,26 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 65,52 =
sub totale	**€ 432,78** +
rata 21/07/14 € 216,39	
rata 10/12/14 € 216,39	
conguaglio 21/07/14	€ 229,53 -
versato	€ 0,00 =
totale	**€ 662,31**

Lavori straordinari 28/12/11 - 10/07/14 - **Verbale** 16/10/11

Consuntivo es. 01/07/14 - 30/06/15 - **Verbale** 12/07/15 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 391,28 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 61,15 =
sub totale	**€ 452,43** +
addebiti personali	€ 50,00 +
spese sentenza causa civile	€ 3,02 =
totale	**€ 505,45** +
conguaglio 21/07/14	€ 229,53 -
versato	€ 0,00 =
saldo	**€ 734,98**

Preventivo es. 01/07/15 - 30/06/16 - **Verbale** 12/07/15 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 370,22 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 65,52 =
sub totale	**€ 435,74** +
rata 14/07/15 € 217,87	
rata 10/12/15 € 217,87	
conguaglio 14/07/15	€ 734,98 -
versato	€ 0,00 =
totale	**€ 1.170,72**

Consuntivo es. 01/07/15 - 30/06/16 - **Verbale** 24/07/16 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 348,18 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 61,15 =
sub totale	**€ 409,33** +
impianto TV (parti uguali)	€ 6,66 +
chiusura contenzioso	€ 23,10 =
totale	**€ 439,09** +
conguaglio precedente	€ 734,98 -
versato	€ 0,00 =
saldo	**€ 1.174,07**

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

Preventivo es. 01/07/16 - 30/06/17 - **Verbale** 24/07/16 - Condomino n° 84

spese generali m/m 3,8410	€ 370,22 +
spese generali escluso residence m/m 3,8410	€ 65,52 =
sub totale	**€ 435,74** +
rata 25/07/16 € 217,87	
rata 12/12/16 € 217,87	
conguaglio precedente	€ 1.174,07 -
versato	€ 0,00 =
totale	**€ 1.609,81**

Lavori straordinari 01/10/11 - 10/10/11 - **Verbale** 17/07/11
1° acconto rata 10/10/11 - importo **€ 200,19** - versato € 0,00

Lavori straordinari 28/12/11 - 31/12/15 - **Verbale** 16/10/11
rata n° 1 20/01/12 - importo € 160,15 - versato € 0,00
rata n° 2 20/04/12 - importo € 160,15 - versato € 0,00
importo totale **€ 320,30**

Lavori straordinari 03/09/12 - 31/12/15 - **Verbale** 15/07/12
rata n° 1 30/10/12 - importo € 140,13 - versato € 0,00
rata n° 2 29/03/12 - importo € 140,13 - versato € 0,00
importo totale **€ 280,26**

Lavori straordinari 01/01/14-31/12/15 - **Verbale** 06/10/13
rata n° 1 07/04/14 - importo **€ 198,96** - versato € 0,00

4.4 Oneri Condominio Le Piazzette

4.4.1 Dati contabili

Per il posto auto scoperto n° 74 in Piazza dei Gerani si riportano i dati:

Consuntivo esercizio 01/07/2011 - 30/06/2012 - **Verbale** 07/09/2013

esercizio 01/07/2012 - 30/06/2013 - Condomino n° 65

spese generali m/m 1,0000 (1/81)	€ 84,49	+
spese legali m/m 1,0000 (1/81)	€ 88,66	=
totale	**€ 173,15**	+
conguaglio 08/08/11	€ 719,85	-
versato	€ 813,58	=
saldo	**€ 79,42**	

Preventivo esercizi 01/07/2013 - 30/06/2015

spese generali m/m 1,0000 (1/81)	**€ 173,21**	+
rata 09/09/13 € 69,28		
rata 10/02/14 € 103,93		
conguaglio 09/09/13	€ 79,42	-
versato	€ 0,00	=
saldo	**€ 252,63**	

Consuntivo esercizi 01/07/2013 - 30/06/2015 - **Verbale** 21/11/2015

spese generali m/m 1,0000 (1/81)	€ 176,30	-
locazione di n° 3 posti auto	€ 56,17	+
addebiti personali	€ 20,00	=
totale	**€ 140,13**	
conguaglio 09/09/13	€ 79,42	
versato	€ 0,00	=
saldo	**€ 219,55**	

Preventivo esercizi 01/07/2015 - 30/06/2017

spese generali m/m 1,0000 (1/81)	**€ 173,20**	+
rata 22/11/15 € 86,60		
rata 22/04/16 € 86,60		
conguaglio 22/11/15	€ 219,55	-
versato	€ 0,00	=
saldo	**€ 392,75**	

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. MARCO LESINA N.° 2151

4.5 Oneri per creditore intervenuto

Risulta depositata un'istanza d'intervento nella presente procedura:
in data 17/11/2016 - Comunione Pineta di Arenzano
sede in Piazzetta del Centro civico 17 - 16011 Arenzano GE
importo totale di € 1.834,05 oltre interessi legali e spese della procedura

Segue descrizione del titolo esecutivo emesso dal Giudice di Pace di Genova:
decreto ingiuntivo R.G.I. n° 4115/2016
ingiunzione n° 2194/2016 in data 25/05/2016
formula esecutiva in data 27/05/2016
per la somma totale di € 1.383,46

Somma ripartita come segue:
€ 758,86 oltre interessi moratori
(spese ordinarie Comunione Pineta di Arenzano)
(consuntivi esercizi 2013/14 e 2015/16 e preventivo esercizio 2016/17)
€ 574,60 (spese del procedimento, diritti ed onorari avvocato e procuratore)
€ 50,00 (spese imponibili)

5.0 ATTO DI PROVENIENZA
COMPRAVENDITA del 06/12/2006 - repertorio 12434 - volume 5598
scrittura privata con sottoscrizione autenticata
notaio Lainati Enrico di Milano - LNT NRC 40B23 F205 R
trascritto a Genova il 16/10/2002 - reg. part. n° 36140 - reg .gen. n° 61120
A FAVORE
[redacted]
nato a[redacted] proprietà per 1/1 regime separazione beni
CONTRO
[redacted]
nato a [redacted] proprietà 1/2 separazione beni
[redacted]
nata [redacted] proprietà 1/2 separazione beni

L'Archivio notarile distrettuale di Milano ha rilasciato una copia telematica dell'atto, l'Esperto ha approfondito gli aspetti patrimoniali e/o vincolistici.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA

PARTE 3ª - STIMA DEI VALORI DI MERCATO
1.1 Calcolo del valori di mercato
Abitazione in Arenzano (GE) Piazza dei Gerani civico 9
Superficie commerciale: 90,00 m^2
Valore a metro quadrato: € 1.900,00
Valore complessivo: € 170.000,00 (90,00 x 1.900,00 approssimato)
Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo
€ 600,00 oneri per regolarizzazione catastale (stima)
€ 900,00 oneri per regolarizzazione edilizia (stima)
€ 2.391,65 oneri condominiali (1.391,94 + 999,71)
€ 3.891,65 detrazioni complessive
In ragione degli adeguamenti e delle correzioni i valori sono i seguenti:
€ 166.000,00 valore di mercato complessivo approssimato
€ 1.845,00 valore di mercato a metro quadrato approssimato
Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

L'Esperto ha conteggiato le seguenti spese ordinarie:
€ 229,53 (saldo esercizio 01/07/13 - 30/06/14)
€ 505,45 (esercizio ordinario 01/07/14 - 30/06/15)
€ 439,09 (esercizio ordinario 01/07/15 - 30/06/16)
€ 1.174,07 (subtotale consuntivo)
€ 217,87 (preventivo prima rata scaduta il 25/07/2016)
€ 1.391,94 (totale consuntivi e parte del preventivo)

La seconda rata ordinaria di € 217,87 che maturerà il 12/12/2016

L'Esperto ha conteggiato le seguenti spese straordinarie:
€ 200,19 (verbale 17/07/11 - rata del 10/10/11)
€ 320,30 (verbale 16/10/11 - due rate di € 160,15 - 20/01/12 e 20/04/12)
€ 280,26 (verbale 15/07/12 - due rate di € 140,26 - 30/10/12 e 29/03/12)
€ 198,96 (verbale 06/10/13 - rata del 07/04/14)
€ 999,71 (totale spese straordinarie)

Posto auto scoperto n° 74 in Arenzano (GE) Piazza dei Gerani s.n.c.
Superficie commerciale: 21,00 m^2
Valore a metro quadrato: € 1.500,00
Valore complessivo: € 30.000,00 (21,00 x 1.500,00 approssimato)
Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo
€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale
€ 0,00 oneri per regolarizzazione edilizia
€ 392,75 oneri condominiali
€ **392,75** detrazioni complessive
In ragione degli adeguamenti e delle correzioni i valori sono i seguenti:
€ 29.600,00 valore di mercato complessivo approssimato
€ 1.410,00 valore di mercato a metro quadrato approssimato
Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

L'Esperto ha conteggiato le seguenti spese ordinarie:
€ 79,42 (saldo esercizi 01/07/11 - 30/06/12 + 01/07/12 - 30/06/13)
€ 140,13 (spese ordinarie es. 01/07/13 - 30/06/14 + 01/07/14 - 30/06/15)
€ 173,20 (preventivo es. 01/07/15 - 30/06/16 + 01/07/16 - 30/06/17)
€ 392,75 (totale consuntivi e preventivo)

1.2 Quotazioni immobiliari OMI
Risultato interrogazione: Anno 2016 - semestre 1
Provincia: Genova - **Comune:** Arenzano
Fascia/zona: Centrale/Fascia costiera - Pineta - Terrarossa - Unità d'Italia
Codice zona: B2 - **Microzona:** 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - **Stato conservativo:** Normale
Valore Mercato (€/mq): 3.200 - 4.600 (Min - Max)
Superficie (L/N): L (lorda)
Valore Locazione (€/mq x mese): 7,3 - 10,9 (Min - Max)
Superficie (L/N): L (lorda)

Tipologia: Posti auto scoperti - **Stato conservativo:** Normale
Valore Mercato (€/mq): 2.250 - 3.200 (Min - Max)
Superficie (L/N): L (lorda)
Valore Locazione (€/mq x mese): 8,7 - 12,9 (Min - Max)
Superficie (L/N): L (lorda)

1.3 Considerazioni dell'Esperto
Confrontando le corrispondenti quotazioni OMI, quella più sopra riportata e quella nella precedente perizia, relativa al 1° semestre 2015, si nota un calo pari al 6% del valore di mercato per le abitazioni di tipo civile:
Anno 2015 - semestre 1 → 3.400 - 4.900 (Min - Max)
Anno 2016 - semestre 1 → 3.200 - 4.600 (Min - Max)
Lo stato conservativo si riferisce a quello prevalente nella zona OMI
Tre sono i livelli: *ottimo - normale - scadente*
Ai fini dell'accertamento del prezzo degli immobili, l'Agenzia delle Entrate il 27/07/2007 ha pubblicato il provvedimento concernente *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296* (*legge finanziaria 2007*).
Con il provvedimento si stabiliva che per determinare il valore di mercato si doveva fare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare (O.M.I.) presso l'ex Agenzia del Territorio.
La Legge 07/07/2009 n° 88 (*legge comunitaria 2008*) ha abrogato le norme che prevedevano gli accertamenti fiscali sulle vendite immobiliari basati sui suddetti valori di mercato.
Il provvedimento del 27/07/2007 con il livello *ottimo* faceva riferimento agli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, tra il livello *ottimo* e *normale* stabiliva un coefficiente di 1,3, ma non si è espresso su quello da applicare nel caso di passaggio ad altri livelli.
Per il caso in esame lo stato di conservazione appare prossimo a *scadente*, in quanto l'abitazione pignorata è da ristrutturare (elementi sanitari da riparare e/o sostituire, soffitti e controsoffitti con tracce di infiltrazioni d'acqua).
I locali sono stati dichiarati abitabili con decreto n° 26/83 del 12/12/1983, a seguito di concessione edilizia n° 1883 del 30/06/1982: il progetto prevedeva la ristrutturazione dei locali civici 9-10-11-12-13, in origine negozi con bagni e cantine, con la trasformazione in alloggi residenziali.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA

Gli alloggi residenziali si collocano sotto il parcheggio, in corpo di fabbrica costruito circa 50 anni fa.
L'abitazione pignorata si colloca nell'estremità sinistra, con pareti esterne in prevalenza disperdenti, verso ambienti non riscaldati (intercapedine, cantine, lungo corridoio di passaggio, ambienti aperti, soffitto e pavimento; in particolare quattro finestre a vasistas su parete verso intercapedine).
Quanto sopra riportato incide negativamente sul valore di mercato, ma è una parte di quanto preso in considerazione per la valutazione, di cui l'Esperto si riserva eventuale maggiore esposizione, avendo peraltro esperito un'accurata indagine di mercato

Con Osservanza
Genova lì, 19/12/2016

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA