Laura Greppi Architetto - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Via Marcello Staglieno 10 /22—16129- Genova—Tel./Fax 0108061241 - Mob.:347/4807230
e-mail: arch.greppi@gmail.com - p.e.c.: laura.greppi@archiworldpec.it
C.F. : GRP LRA 75A63 D969L - P.I. : 01711960995

R.E. 476/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. D.Bianchi

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avv.

Avv.

Contro

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi

Il Consulente

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. I	**Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita**	pag. 5
	1.1. premessa	pag. 5
	1.2. Dati tecnici	pag. 6
	1.3. Regolarità catastale	pag.7
Cap. II	**Descrizione sommaria**	pag. 7
	2.1. caratteristiche della zona	pag.7
	2.2 caratteristiche dei cespiti	pag. 8
Cap. III	**Stato di proprietà**	pag. 9
	3.1 Proprietà attuale dei beni	pag. 9
	3.2. Ricognizione ventennale	pag. 9
Cap. IV	**Stato di Possesso**	pag. 10
Cap. V	**Vincoli e oneri giuridici**	pag. 12
	5.1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
	5.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati dalla procedura	pag. 10
Cap. VI	**Altre informazioni per l'acquirente**	pag. 11
Cap. VII	**Conformità edilizia e catastale**	pag. 11
	7.1 conformità edilizia	pag. 11
	7.2 conclusioni circa la regolarità edilizia	pag. 11
	7.3 conformità catastale	pag. 11
	7.4 Regolarizzazione urbanistico/edilizia	pag. 12

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

Cap. VIII	**Indagine urbanistica/ vincoli**	pag. 13
	8.1 Indagine urbanistica	pag. 13
	8.2 Vincoli	pag. 13
Cap. IX	**Attestato di Prestazione Energetica**	pag. 13
Cap. X	**Valutazione del prezzo a base d'asta**	pag. 13
	10.1 Precisazioni	pag. 13
	10.2. criteri di stima e valutazione del bene	pag. 13
Cap. XI	**Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.**	pag. 4
	Elenco allegati	pag. 15
	Attestazione adempimenti ctu	pag. 15

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libero professionista con studio in Genova, Via M. Staglieno 10/22 tel./fax. 010.80.61.241 - iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, sono stata nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Bianchi in data 24/10/2016 nella procedura in epigrafe ed ho prestato il giuramento di rito in data 02/11/2016

Il quesito formulato è il seguente:

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***

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

2. *una sommaria descrizione del bene;*

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

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****;*

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*
   - *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;*

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*

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'articolo 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*

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454 34d015d014c01239

il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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

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

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.*

IMMOBILI DI CUI TRATTASI

IMMOBILE I (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano S2 del complesso immobiliare denominato "Edificio del Centro a Mare ovvero Marina Grande" sito in Comune di Arenzano - Pineta (GE), Via Vdel Mare 29/a (Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano, **Fg. 25, Particella 423**, **SUB.385** - **Cat. A/3 - Classe 3** – Consistenza Vani 1,5– Sup. Catastale mq 66 - in capo a - piena proprietà

Capitolo I

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Premessa:

L'alloggio oggetto di stima è costituito da un vano catastale oltre servizio igienico (vani catastali 1,5) e terrazzo esterno di circa 25mq; è ubicato al piano S2 del complesso immobiliare

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

denominato "Edificio del Centro a Mare ovvero Marina Grande" situato all'interno della Località Pineta del Comune di Arenzano - Via del Mare 29a;. Il cespite risulta unicamente in capo all'esecutato,[redacted]

Per miglior chiarezza si riporta un immagine del complesso immobiliare:

Immagine 1) – Vista fronte sud del complesso "Marina Grande"

1.2 Dati tecnici - Alloggio

superficie lorda come da visura catastale= mq 66,00;

consistenza come da visura catastale = vani 1,5

altezza netta = m 2.9

1.2.2.Calcolo/verifica superficie commerciale

100% sup. lorda Mq 57 ,00 + 25% di mq 25 terrazzo = mq 65,00

1.2.3. Identificativi catastali

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano – Prov. Di Genova; l'intestazione catastale è: [redacted] - rappresentante legale Sig. [redacted] - per la quota di 1000/1000.

Identificativi dell'immobile:

Comune di Arenzano –Foglio 25 - Particella 423 – Sub. 385– Cat. A/3 - Classe 3 – Consistenza vani 1,5 - Superficie catastale mq 66 - Rendita € 255,65

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

1.2.4. Confini

Nord: Garage

Sud: Passeggiata a mare

Est: Altra u.i.u. e porticato

OvEst: Altra u.i.u.

Sopra: Altra u.i.u.

1.3. *Regolarità catastale*

In ordine alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta CONFORME

Allegato A – Visura storica e pianta

Capitolo II

DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 *Caratteristiche della zona:*

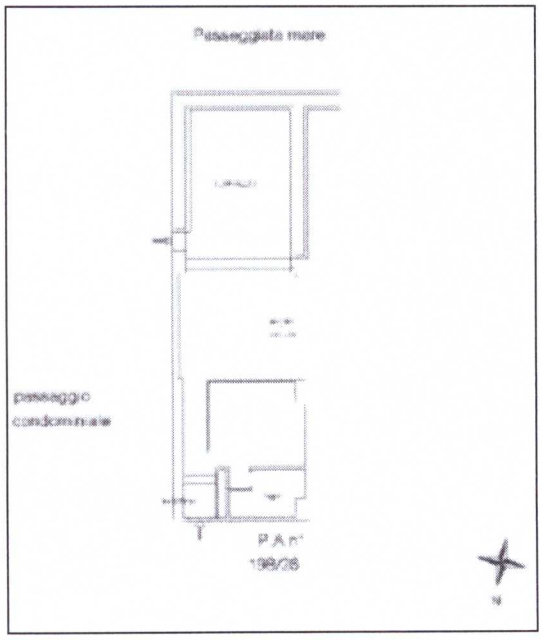
L'alloggio oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare "residence Marina Grande" (originariamente progettato dall'Arch. Vico Magistretti) situato all'interno della Pineta di Arenzano. Quest'ultima come noto è di fatto una località a se stante facente parte del Comune di Arenzano, dotata al suo interno di servizi di prime necessità, strade, giardini, benzinai, alberghi oltre servizio pubblico interno che collega la Pineta al centro di Arenzano. *La Pineta di Arenzano (…) Nata dal nulla nella seconda metà degli anni cinquanta. Un luogo straordinario, un altopiano sul mare che raggiunge i 90/100 metri con 135 ettari di terreno, un tempo un bosco a macchia mediterranea, riserva di caccia e zona agricola di unica proprietà (…) A metà degli anni cinquanta, cinque tra i principali architetti italiani sperimentano liberamente sul tema di un'esclusiva gated community per la vacanza. Nella Pineta di Arenzano sorgono così ville, alberghi, condomini e parti comuni per la vita sociale dove Luigi Caccia Dominioni, Ignazio Gardella, Vico Magistretti, Gio Ponti e Marco Zanuso portano la migliore creatività a confronto con i temi della ricerca architettonica del tempo(…).*

La zona è evidentemente estremamente tranquilla, lontano dai rumori del centro del Comune di Arenzano dotata di ampi spazi verdi e soprattutto di un meraviglioso affaccio verso il mare (in particolare il residence di nostro interesse) e spiagge sottostanti.

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

2.2 *Caratteristiche del cespite:*

L'appartamento è situato al piano S2 del complesso immobiliare "residence Marina Grande"_e contraddistinto dal civ. 29/a. Essendo ubicato al di sotto del piano strada, l'accesso è garantito attraverso il terrazzo esterno che comunica direttamente con la passeggiata a mare (a sua volta servita da scalinata esterna) oppure direttamente attraverso i garage. L'alloggio consta essenzialmente di un unico ambiente suddiviso internamente nell' ingresso/corridoio che si collega direttamente all'open space soggiorno/cottura e nella zona notte creata all'interno di questo unico vano, separata da esso con pareti di vetro cemento di altezza variabile da mt 1.75 a mt 2 e porzione di tramezza. Completano l'alloggio un servizio igienico dotato di aspirazione forzata ed un ampio terrazzo esterno, prospiciente la passeggiata a mare, di circa 25 mq di superficie. L'esposizione esterna è sud ed est. Si tratta essenzialmente di un tipico alloggio-vacanza, complessivamente ben tenuto ed arredato, molto luminoso essendo esposto a sud e godendo di ampie vetrate che affacciano sull'area esterna. Gli infissi sono in alluminio con vetro semplice e molto ampie. Il riscaldamento è garantito da un'unità di trattamento aria che funge anche da condizionatore per la stagione estiva. L'acqua calda è invece servita da boiller elettrico situato all'interno del servizio igienico.



Pianta alloggio

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Vista soggiorno/cottura

Capitolo III

STATO DI PROPRIETA'

***3.1** Proprietà attuale dei beni*

Come si evince dall'allegata Relazione Ipocatastale non che dalla presa visione dei certificati storici catastali dell'immobile, lo stesso risulta essere di piena proprietà della [redacted] – con sede in [redacted] – A decorrere dal 04/06/2001.

***3.2** Ricognizione ventennale relativa alla proprietà*

Come evidenziato dall'allegata Relazione Ipocatastale non che dalla presa visione dei certificati storici catastali dell'immobile, l'evoluzione dello stato di proprietà nel ventennio risulta il seguente:

- *Dal 27/03/1990 al* 04/06/2001 *il* cespite risulta in capo a [redacted] per atto di acquisto registrato in data 27/03/1990 ai nn. 8652/5449.
- Dal 04/06/2001 ad oggi il cespite risulta in capo alla società [redacted] in forza di atto di acquisto registrato in data 04/06/2001 ai nn.16060/10687.

  (Vedasi per dettagli trascrizione punto 5.2.3.)

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

Nota: all'epoca dell'atto altri immobili sono stati oggetto di compravendita oltre al cespite di nostro interesse, tra cui un posto auto ubicato nel garage confinante con l'alloggio.

Il suddetto immobile è stato però venduto dalla società alla Sig.ra in data 05/12/2011 con atto di compravendita (Rep. 60903) registrato a Milano in data 05/12/2011 ai nn.30312.1/2011.

L'alloggio per tanto ad oggi risulta privo di proprio parcheggio.

Allegato B – Relazione ipocatastale

Allegato C – visura storica posto auto

Capitolo IV

STATO DI POSSESSO

L'immobile non risulta occupato nè gravato da alcun titolo legittimo di utilizzo da parte di terzi.

Capitolo V

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1. Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale: non risultano gravare sull'immobile formalità di natura condominiale benché **Si dia atto che l'amministrazione non ha fornito tempestivamente informazioni circa insoluti, spese straordinarie deliberate o altro. Si è per tanto a conoscenza di quanto dichiarato solo per mera conferma verbale.**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali: nulla.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1.Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 3267 Registro Generale 16047- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di APERTURA CREDITO a Favore di - e contro con sede – terzo datore di ipoteca per diritto di proprietà.

ANNOTAZIONE DEL 30/12/2011 Registro Particolare 4528 Registro Generale 42475

5.2.2.Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare - TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 16044 Registro Generale 22438 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIDIZIARIO - a favore e Contro on sede

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

5.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE DEL 04/06/2001 – COMPRAVENDITA - Registro Particolare 10687 Registro Generale 16060 – A FAVORE [redacted] e CONTRO [redacted]

Capitolo VI

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come precisato nella nota al **punto 3.2.** l'immobile non risulta più dotato di posto auto coperto, benché l'accesso ad esso sia tutt'oggi oltre che dall'esterno ovvero dal terrazzo, anche dal garage. L'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico edilizio, per tanto saranno da sanare le opere interne eseguite in assenza di titolo legittimo.

(si rimanda al successivo cap. VII)

Capitolo VII

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

7.1 ***Conformità Edilizia:***

7.1.1. Concessione edilizia n. 3279 del 29/03/1979 - *approvazione di progetto relativo al cambio di destinazione d'uso e ampliamento (Licenza richiesta per costruzione terrazzo esterno)* .**Decreto di abitabilità n.6/1983**

7.1.2. Concessione edilizia n. 15210 del 25/01/1982 – modifiche aperture locali per accesso da porticato esterno.

7.2. Conclusioni circa la regolarità edilizia:

Le concessioni edilizie di cui sopra regolarizzano l'immobile circa la sua destinazione d'uso, essendo in origine stato concepito quale locale non abitativo.

Si rende noto però, che la suddivisione interna oggi esistente non che l'accesso diretto al garage, non sono contemplati nelle suddette concessioni e per tanto sarà necessario regolarizzare la conformità edilizia dell'alloggio ai fini della vendita. Non risultano altresì presentate al riguardo istanza di condono edilizio.

7.3 ***Conformità Catastale:*** Il cespite risulta conforme. In particolare la variazione catastale di cui ai lavori interni che risultano non dichiarati all'Edilizia Privata del Comune di Arenzano, è stata presentata in data 29/10/202 - prot.n. 374272.

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

7.4. Regolarizzazione Urbanistico-edilizia:

Al fine di poter regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, accertato che le opere eseguite risultano essere accatastate nell'anno 2002, **salvo diverse prescrizioni da parte dell'amministrazione comunale,** è auspicabile presentare istanza ai sensi dell'art.22 della L.R.16/2008 s.m.i., che prevede la possibilità di sanare le opere interne eseguite successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 in assenza di titolo legittimo. In tal senso, oltre gli oneri di segreteria sarà da corrispondere una somma di Euro 172,15 a titolo di oblazione.

7.4.1. Indicazione circa gli oneri istruttori per la regolarizzazione edilizia:

- spese istruttorie REGOLARIZZAZIONE OPERE INTERNE Art. 22 L.R. 16/2008	€ 150,00
- sanzione REGOLARIZZAZIONE OPERE INTERNE Art. 22 L.R. 16/2008	€ 172,15
TOTALE	€ 322,15

7.4.2. Indicazione circa gli oneri professionali per la regolarizzazione edilizia:

Premesso che, al fine di redigere l'istanza completa per la sanatoria delle opere interne, la normativa prevede il deposito di:

a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;

b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;

c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

Si quantificano indicativamente i costi professionali necessari in € 1.200,00

(oltre oneri di legge)

Per cui avremo:

ONERI COMPLESSIVI per la regolarizzazione del cespite **€ 1.522,15**

(oltre oneri di legge)

Si precisa che le quote riferite agli oneri istruttori e sanzionatori fanno riferimento alla data odierna e sono suscettibili di variazioni da parte dell'amministrazione Comunale, per tanto sono da considerarsi indicativi.

Allegato D,D1, D2 – I Concessione edilizia -Planimetria e agibilità

Allegato E,E1 - II Concessione edilizia -Planimetria

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Capitolo VIII

INDAGINE URBANISTICA

8.1 Indagine Urbanistica

In ordine al P.U.C. vigente del Comune di Arenzano, ed al P.T.C.P. l'area in oggetto risulta urbanizzata senza previsione di azioni di espropri.

8.2 Vincoli

- L'area in oggetto RICADE in ambiti vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 s.m.i. " Bellezze d'insieme" ma non si rilevano vincoli di carattere puntuale sull'edificio.

Capitolo IX

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio - n. 14448 /2017 è stato redatto dalla sottoscritta e depositato in data 07/04/2017 prot.n. PG/2017/0147409

***Allegato F* – Attestato di Prestazione Energetica**

Capitolo X

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 Precisazioni sulla vendita

Come già premesso l'alloggio oggetto di stima è ubicato nell'ambito del complesso di Marina Grande all'interno della Pineta di Arenzano. L'appartamento espone a sud con vista aperta che abbraccia il mare da est a ovest. Tuttavia, questa splendida vista è godibile dall'alloggio ovvero dal terrazzo esterno solo affacciandosi sulla passeggiata. Il terrazzo è infatti delimitato da un parapetto di protezione che garantisce discrezionalità da eventuali passanti della passeggiata, ma che per contro, ostruisce la vista del mare qualora ci si trovi seduti su una sdraio.

Vista per tanto la bellezza del luogo ritengo sia penalizzante disporre di un alloggio ubicato "fronte mare", che non possa godere di questa splendida esposizione; ai fini della stima sarà quindi tenuto in debito conto quest'aspetto.

10.2 Criteri di stima e valutazione

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato del bene stimato, la scrivente prenderà quale riferimento i valori di mercato definiti dall'O.M.I. per la località in questione, che per le abitazioni di tipo economico sono i seguenti:

- Valore minimo 2.600,00 €/mq

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

- Valore massimo 3.700,00 €/mq

Da cui:

- valore medio di mercato pari a 3.150,00 €/mq

Appurato lo stato manutentivo discreto dell'alloggio, la zona in cui è ubicato e tutto quanto sopra premesso, la scrivente ritiene congruo attribuire al cespite un valore di mercato prossimo al valore minimo stabilito dall'O.M.I., che identifica in **2.500,00 €/mq.**

Accertato che la superficie commerciale del cespite è pari a mq 65,00, avremo:

mq 65,00*2.500,00 €/mq. = € 162.500,00 (arr. 160.000,00)

Valore di mercato stimato

€ 160.000,00

***Allegato G* – valori O.M.I.**

Capitolo XI

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. D.Bianchi in data 24/10/2016;
- Giuramento all'udienza del 2/11/2016;
- Ufficio tecnico del Comune di Arenzano in data 27/12/2016 e 14/03/2017 per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative degli elaborati grafici dei progetti approvati
- Fissazione del primo sopralluogo predisposto per il 12/12/2016 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al procedente a mezzo p.e.c.; il sopralluogo è stato annullato ovvero rinviato dal debitore esecutato.
- Secondo Sopralluogo avvenuto, previo accordo telefonico con l'esecutato, presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 27/12/2016;
- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e visure;
- Ulteriore Sopralluogo eseguito in situ esclusivamente dalla sottoscritta in data 14/03/2017, al fine di meglio identificare l'immobile per ragioni propedeutiche la ricerca di documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Arenzano.

Arch.Laura Greppi

Genova, 07/04/2017

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Elenco Allegati:

A	Visura storica e planimetria catastale Immobile
B	Relazione Ipocatastale
C	Visura storica catastale posto auto
D	Concessioni edilizie
E	Agibilità
F	Attestato di Prestazione Energetica
G	Valori O.M.I.
H	Documentazione fotografica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta Arch. Laura Greppi, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa** da **contro** attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 07/04/2017

L'Esperto

Arch. Laura Greppi

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Laura Greppi Architetto - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Via Marcello Staglieno 10 /22—16129- Genova—Tel./Fax 0108061241 - Mob.:347/4807230
e-mail: arch.greppi@gmail.com - p.e.c.: laura.greppi@archiworldpec.it
C.F. : GRP LRA 75A63 D969L - P.I. : 01711960995

R.E. 476/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. D.Bianchi

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

s.c.a.

Avv.

Avv.

Contro

INTEGRAZIONE

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi

Il Consulente

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

PREMESSA

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libera professionista con studio in Genova, Via M. Staglieno 10/22 tel./fax. 010.80.61.241 - iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Bianchi in data 24/10/2016 nella procedura in epigrafe, mi pregio di redigere la presente quale **integrazione** alla Relazione Peritale redatta e depositata agli atti in data 09/04/2017.

IMMOBILI DI CUI TRATTASI

IMMOBILE I (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano S2 del complesso immobiliare denominato "Edificio del Centro a Mare ovvero Marina Grande" sito in Comune di Arenzano - Pineta (GE), Via del Mare 29/a - Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano, **Fg. 25, Particella 423, SUB.385 - Cat. A/3 - Classe 3** – Consistenza Vani 1,5– Sup. Catastale mq 66 - in capo a [redacted] piena proprietà [redacted]

Nello specifico, **si precisa circa l'esistenza di oneri di natura condominiale**, in quanto ad oggi in possesso della necessaria documentazione fornita dalle amministrazioni, mancante all'epoca del deposito dell'elaborato peritale nei termini concessi.

La presente pertanto integra e sostituisce il capitolo 5.1.1. *della precedente relazione peritale.*

Capitolo V - Integrazione

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1. **Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale:** preso atto che all'interno del particolare complesso residenziale che contraddistingue la Pineta di Arenzano coesistono due tipi di gestioni, una legata alla gestione del complesso della Pineta, l'altra riferita alla gestione del condominio, avendo avuto riscontro della posizione riferita a [redacted] SI RETTIFICA QUANTO PRECEDENTEMENTE DICHIARATO e si precisa quanto segue:

5.1.1. a) _ *gestione del complesso Pineta:* come emerso dai documenti forniti dalla "comunione Pineta Arenzano", ovvero dalla dichiarazione resa dall'amministratore p.t. Dott. [redacted] in capo all'esecutato risulta a debito da saldare la gestione 2016/2017 per **€ 382,00 =**

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be67684534d015d014c01239

periodo 01.04.2016/31.03.2017

Rimane inoltre a debito l'esercizio in itinere che decorre dal 01.04.0217 con rate in scadenza al 30/04/2017 ed al 30/09/2017 per un totale di **€ 340,00 - periodo 01.04.2017/31.03.2018**

(Allegati I)

5.1.1. b) _ *gestione condominio:* come emerso dai documenti forniti dall'amministrazione, Rag. [redacted] con studio in [redacted] premesso che le spese in questione sono suddivise in due gestioni, una con decorrenza Luglio-Giugno l'altra con decorrenza Maggio-Aprile, la situazione in capo all'esecutato risulta la seguente:

- ORD. ES. 01.07.2016 - 30.06.2017 a debito **€ 2.206,96**
- ORD. ES. 01.05.2016 - 30.04.2017 a debito **€ 278,39**
- STRAORD. compartimentazione rampa anno 2015 a debito **€ 600,00** (07.03.2015 / 31.12.2017)
- STRAORD. lavori prevenzione incendio posti auto a debito **€ 1.098,90** (01.01.2014 / 31.12.2017)
- STRAORD. lavori posti auto a debito **€ 351,65** (01.06.2015 / 31.12.2017)

(Allegati L)

Considerata la particolarità della gestione condominiale del complesso della Pineta di Arenzano, La scrivente rimanda all'allegata documentazione per migliori chiarimenti e dettagli circa la situazione debitoria su esposta.

Arch.Laura Greppi

Genova, 02 /05 /2017

Elenco Allegati:

I Documentazione *gestione del complesso Pineta*

L Documentazione *gestione condominio*

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta Arch. Laura Greppi, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa** da [redacted] **contro** [redacted] attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 02 /05 /2017

L'Esperto

Arch. Laura Greppi

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454 34d015d014c01239