TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

(R.E.755/2011)

****

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott..M.Tuttobene

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- **ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE NOTAI BENETTI, CATTENEI E MOR** Avv. Stefano TORCHIO

contro

- Debitore Esecutato

****

0) <u>PREMESSE</u>

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranconi 5/4 sc.dx.- tel.010-594095, iscritta all'Ordine degli Ingegneri al n°5652A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Ill.mo G.I. dott.a P.Zampieri C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

Il quesito posto era 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;**

b) provveda quindi alla stima sommaria 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 ed ai com-

proprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dello immobile in lotti autonomi:

1. l'identicazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura con dominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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:
   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascri zioni;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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 sola valutazione della quota indivisa."

0) <u>RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI</u>

In data 07 Maggio 2012 alle ore 9,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg 125 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c..

Quindi, mediante comunicazione a mezzo raccomandata, informava che in data 28 Giugno 2012 alle ore 12,00 si sarebbe recata sul posto per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatole al civico n. 35 di Via Relama in Comune di Rovegno.

Tuttavia, causa l'assenza del debitore esecutato e l'interessamento dell'avv.Bracati, legale di parte convenuta, volto a richiedere la temporanea sospensione delle O.P. in attesa di un pronunciamento dell'Ill.mo G.E., non riusciva ad accedere all'immobile.

Successivamente, non essendo mai pervenuta alla sottoscritta la comunicazione di avvenuto tal pronunciamento, la medesima in data 10 settembre 2012 chiedeva l'autorizzazione a procedere all'accesso forzoso.

In un secondo tempo a seguito di istanza di riconversione veniva sospeso l'incarico alla scrivente.

Quindi, a seguito di revoca del beneficio della riconversione per mancato deposito del quinto con l'integrazione richiesta, in data 23 Ottobre 2013 la sottoscritta riceveva disposizioni dall'Ill.mo G.I. di procedere nuovamente al completamento del proprio incarico professionale.

Conseguentemente previo accordo con la proprietà la scrivente riusciva quindi ad accedere all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare solo in data 23 Ottobre alle ore 10,00 alla presenza del dott. , C.T.d.U. nel procedimento di esecuzione mobiliare, e dell'arch. , limitando tuttavia il sopralluogo agli esterni della proprietà ed all'interno dei soli cascinali, risultando inaccessibile il fabbricato principale per impossibilità da parte dell'arch. di entrare in possesso delle chiavi.

Nel frattempo il C.T.d'U. provvedeva a richiedere presso l'U.T.E., il Comune di Genova, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Liguria e presso gli Uffici del Registro, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

a) VERIFICHI L'ESPERTO INNNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 c.p.c., SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI OD INIDONEI;

La documentazione agli atti risulta conforme a quanto richiesto dall'art. 567 c.p.c..

b) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBI

LE, ACCEDENDOVI ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA , PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETRAI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;

b.1) <u>STIMA DEL BENE</u>

b.1.0) Criterio di stima

Si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro, tenendo conto di quanto potuto acquisire nel corso del sopralluogo, ovvero senza la verifica puntuale delle finiture e della regolarità edilizia del fabbricato. Si adotta, quindi, un metodo comparativo: effettuati gli accertamenti sul posto, compiuti accertamenti ed indagini e comparazioni dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, si dà una valutazione basata sul valore di mercato, utilizzando anche, come riferimento, le Tabelle dell'OMI per i fabbricati, quelle dell'Agenzia del Territorio per valori agricoli medi dei terreni della Liguria , oltre che coefficienti correttivi dei valori al metro quadro per gli accessori, così come riportati anche nelle Tabelle del "Cosulente Immobiliare".

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono i seguenti:

a) Fabbricati:

1) Via Relama civ.n. 35 int. 1 (Appartamento)

2) Via Relama civ.n. 35 int. 2 (Appartamento)

3) Via Relama civ.n. 35 PST (Sottotetto)

4) Via Relama civ.n. 35 PT (Deposito)

5) Via Relama civ.n. 35 P1S (Cantina)

6) Via Relama civ.n. 35 PT (Deposito) (Mapp1001+Mapp1156)

7) Area Urbana mapp.1154

b) Terreni:

8) mapp. 737

9) mapp. 739

10) mapp.741

11) mapp.742

12) mapp.281

13) mapp.463

Essendo l'oggetto del pignoramento costituito da "*una casetta monofamiliare in due piani con magazzino/cantina nei fondi con adiacente terreno, con entrostante piccola costruzione/pollaio e piccolo deposito e, al di là della strada altra cascina uso deposito magazzino con annessi terreni pertinenziali*" (da dichiarazione ipocatastale dott.P.Benetti), ancorchè dai documenti catastali risultino due unità immobiliari su due piani aventi accesso indipendente oltre alle pertinenze, si procederà alla stima assegnando preliminarmente un valore a ciascun immobile, ma, stante l'entità dei medesimi, si assegnerà un unico valore complessivo per tutto il lotto.

Si precisa, inoltre, che vengono assunti valori al metro quadro che tengono conto solo parzialmente dell'attuale crisi del mercato immobiliare, dovendosi, altrimenti considerare la quasi nulla appetibilità commerciale dei beni stessi.

b.1.1) - Via Relama civ.n. 35 int. 1 Comune di Rovegno (Appartamento)

b.1.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 4,5
- prezzo a vano €. 8.000,00
- 4,5 x €/vano 8.000,00 = €. 36.000,00

b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 54,00 mq ed una netta di circa 38,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq. 54,00

€/mq 700,00

coeff.di piano: 0,97

€/mq 700,00 x 0,97 x mq. 54,00 = €. 36.666,00

b.1.1.3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. (36.000,00 + 36.666,00)/2 = €. 36.333,00

che si arrotondano ad **€. 36.300,00**

(diconsi eurotrentaseimilatrecento/00)

b.1.2) - Via Relama civ.n. 35 int. 2 Comune di Rovegno (Appartamento):

b.1.1.1) <u>Stima in base ai vani</u>

<u>Appartamento</u>

- vani alloggio: n° 4,5
- prezzo a vano €. 8.400,00
- 4,5 x €/vano 8.400,00 = €. 37.800,00

b.1.2.2) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 54,00 mq ed una netta di circa 40,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

<u>Appartamento</u>:

Superficie lorda: mq. 54,00

€/mq 700,00

coeff.di piano: 1,00

€/mq 700,00 x 1,00 x mq. 54,00 = €. 37.800,00

b.1.2.3) <u>Stima del bene – Valore Venale</u>

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

<u>Appartamento</u>:

€. (37.800,00+ 37.800,00)/2 = **€. 37.800,00**

(diconsi eurotrentasettemilaottocento/00)

b.1.3) - Via Relama civ.n. 35 Comune di Rovegno (Sottotetto):

b.1.3.1) <u>Stima in base ai vani</u>

<u>Sottotetto</u>

- vani alloggio: n° 1
- prezzo a vano €. 9.000,00
- 1 x €/vano 9.000,00 = €. 9.000,00

b.1.3.2) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 54,00 mq ed una netta di circa 44,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

<u>Sottotetto</u>:

Superficie lorda: mq. 54,00

€/mq 700,00

coeff.di dest.: 0,25

€/mq 700,00 x 0,25 x mq. 54,00 = €. 9.450,00

b.1.3.3) <u>Stima del bene – Valore Venale</u>

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

<u>Sottotetto</u>:

€. (9.000,00+ 9.450,00)/2 = €. 9.225,00

che si arrotondano ad **€. 9.200,00**

(diconsi euronovemiladuecento/00)

b.1.4) - Via Relama civ.n. 35 Comune di Rovegno (Cantina):

b.1.4.1) <u>Stima in base ai vani</u>

<u>Cantina</u>:

- vani alloggio: n° 1
- prezzo a vano €. 3.500,00
- 1 x €/vano 3.500,00 = €. 3.500,00

b.1.4.2) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 20,00 mq ed una netta di circa 16,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

<u>Cantina</u>:

Superficie lorda: mq. 20,00

€/mq 700,00

coeff.di dest.: 0,25

€/mq 700,00 x 0,25 x mq. 20,00 = €. 3.500,00

b.1.4.3) <u>Stima del bene – Valore Venale</u>

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

<u>Cantina</u>:

€. (3.500,00+ 3.500,00)/2 = **€. 3.500,00**

b.1.5) - Via Relama civ.n. 35 Comune di Rovegno (Deposito):

b.1.5.1) <u>Stima in base ai vani</u>

Deposito:

- vani alloggio: n° 1
- prezzo a vano €. 3.500,00
- 1 x €/vano 3.500,00 = €. 6.000,00

b.1.5.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 33,00 mq ed una netta di circa 27,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

Deposito:

Superficie lorda: mq. 33,00

€/mq 700,00

coeff.di dest.: 0,25

€/mq 700,00 x 0,25 x mq. 33,00 = €. 5.775,00

b.1.5.3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Deposito:

€. (6.000,00+ 5.775,00)/2 = €. 5.887,50

che si arrotondano ad **€. 5.900,00**

(diconsi eurocinquemilanovecento/00)

b.1.6) - Via Relama civ.n. 35 Comune di Rovegno (Deposito):

b.1.6.1) Stima in base ai vani

Deposito:

- vani alloggio: n° 1

- prezzo a vano €. 1.200,00

- 1 x €/vano 1.200,00 = €. 1.200,00

b.1.6.2) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 6,00 mq ed una netta di circa 4,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00, risulta:

<u>Deposito</u>:

Superficie lorda: mq. 6,00

€/mq 700,00

coeff.di dest.: 0,25

€/mq 700,00 x 0,25 x mq. 6,00 = €. 1.050,00

b.1.6.3) <u>Stima del bene – Valore Venale</u>

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

<u>Deposito</u>:

€. (1.200,00+ 1.050,00)/2 = €. 1.125,00

che si arrotondano ad **€. 1.100,00**

(diconsi euromillecento/00)

b.1.7) - <u>Via Relama - Comune di Rovegno Mapp. 737 -739-741-742-281 (Terreni)</u>

Per la valutazione dei terreni si tiene conto dei medesimi in qualità di pertinenze del fabbricato principale, non avendo, per posizione e supeficie, nè una valenza edificatoria nè agricola, salvo per quanto

riguarda il mapp. 463 in quanto costutuito da porzione di bosco posta non in adiacenza dei fabbricati e di dimensioni più apprezzabili, per il quale si terrà conto del valore agricolo del medesimo.

Pertanto si effettua una stima la metro quadro, assegnando ad esse, nel primo caso un coefficiente di pertinenza pari all' 2% del valore al metro quadro dei fabbricati e nel secondo caso il valore agricolo medio determinato dall'Agenzia del Territorio in quella zona.

Le superfici dei singoli appezzamenti sono le seguenti:

- terreni pertienziali dei fabbricati;

- 737: ca 78	=	78,00 mq
- 739: ca 10	=	10,00 mq
- 741: ca 19	=	19,00 mq
- 742: ca 2	=	2,00 mq
- 281: ca 43	=	43,00 mq

Sommano Totali 152,00 mq

- bosco ad alto fusto:

- 463: ca are 13 ca 70 = 1370,00 mq

b.1.7.1) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

Applicando un prezzo unitario di €/mq 700,00 ed un coefficiente correttivo per superficie scoperta esclusiva pari a risulta:

<u>Terreni</u>:

Superficie lorda: mq. 152,00

€/mq 700,00

coeff. 2%

€/mq 700,00 x 0,02 x mq. 152,00 = €. 2.128,00

che si arrotondano ad **€. 2.100,00**

(diconsi duemilacento/00)

b.1.7.2) <u>Stima in base ai metri quadrati</u>

Applicando il valore unitario di €/ha 6875,00 pari ad €/mq 0,6875 assegnato dall'Agenzia del Territorio per i "Boschi d'alto fusto" nel Comune di Rovegno, risulta:

<u>Terreni</u>:

Superficie lorda: mq. 1370,00

€/mq 0,6875

€/mq 0,6875 x mq. 1370,00 = €. 941,75

che si arrotondano ad **€. 945,00**

(diconsi novecentoquarantacinque/00)

b.1) Il valore complessivo dell'intero lotto ammonta quindi a:

(€.36.300,00+ €.37.800,00 + €.9.200,00+ €.3.500,00+ €.5.900,00 + €. 1.100,00+ €. 2.100,00+ €. 945,00) = €. 96.845,00

che si arrotondano ad **€. 96.850,00**

(diconsinovantaseimilaottocentocinquanta /00)

c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:

c.1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

c.1.1) CONFINI CIVICI:

- <u>Via Relama civ.n. 35 Comune di Rovegno (Cantina)</u>

- <u>Piano Seminterrato:</u>

a) Nord - Est : mapp. 1010;

b) Sud - Est: muri perimetrali su terreno di proprietà;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su terreno di proprietà;

d) Nord -Ovest : stessa proprietà;

e) sopra : piano primo stessa unità immobiliare;

f) sotto : sottosuolo.

- Via Relama civ.n. 35 int. 1 Comune di Rovegno (Appartamento)

a) Nord - Est : mapp.275;

b) Sud - Est: muri perimetrali su terreno di proprietà;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su terreno di proprietà;

d) Nord -Ovest : muri perimetrali su terreno di proprietà;

e) sopra : piano primo stessa unità immobiliare;

f) sotto : piano seminterrato.

- Via Relama civ.n. 35 int. 2 Comune di Rovegno (Appartamento):

a) Nord - Est : mapp.275;

b) Sud - Est: muri perimetrali su terreno di proprietà;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su terreno di proprietà;

d) Nord -Ovest : muri perimetrali su terreno di proprietà;

e) sopra : piano sottotetto stessa unità immobiliare;

f) sotto : piano terra stessa unità immobiliare.

- Via Relama civ.n. 35 Piano Sottotetto:

a) Nord - Est : mapp.275;

b) Sud - Est: muri perimetrali su terreno di proprietà;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su terreno di proprietà;

d) Nord -Ovest : muri perimetrali su terreno di proprietà;

e) sopra : copertura;

f) sotto : piano primo stessa unità immobiliare.

- Via Relama civ.n. 35 sub 4 Comune di Rovegno (Deposito)

- Piano Terra:

a) Nord - Est : muri perimetrali su terreno di proprietà;

b) Sud - Est: muri perimetrali su mapp 274;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su mapp 1011;

d) Nord -Ovest : muri perimetrali su terreno di proprietà;

e) sopra : copertura;

f) sotto : sottosuolo.

- Via Relama civ.n. 35 sub 7 Comune di Rovegno (Deposito)

- Piano Terra:

a) Nord - Est : muri perimetrali su terreno di proprietà;

b) Sud - Est: muri perimetrali su terreno di proprietà;

c) Sud - Ovest: muri perimetrali su mapp 1011;

d) Nord -Ovest : muri perimetrali su su mapp 1156;

e) sopra : copertura;

f) sotto : sottosuolo.

- Via Relama - Comune di Rovegno Mapp.737-739-741-742-281 (Terreni)

a) Nord: mapp. 293-629;

b) Est: strada;

c) Sud : mapp. 738 - 1028;

d) Ovest : mapp. 280 strada vicinale;

e) sopra : sidera;

f) sotto : sottosuolo.

- Via Relama - Comune di Rovegno Mapp. 463 (Terreni)

a) Nord: mapp. 732 – 467 - 464;

b) Est: mapp. 464;

c) Sud : mapp. 731;

d) Ovest : mapp. 474 - 473;

e) sopra : sidera;

f) sotto : sottosuolo.

2) DATI CATASTALI

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

2.1) - Via Relama civ.n. 35 (fabbricato)

- N.C.E.U. del Comune di Rovegno (GE) intestato a:

- con sede in Genova C.F. proprietaria per 1/1

- Sez. / Fg. 81, Mapp.1001, Sub 2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 4,5 vani Via Relama.n.35 piano T int.1; R.C. Euro 104,58;

- Sez. / Fg. 81, Mapp.1001, Sub 3, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 4,5 vani Via Relama. n.35 piano 1 int.2; R.C. Euro 104,58;

- Sez. / Fg. 81, Mapp.1001, Sub 4, Cat.C/2, Classe U, Cons. 26 mq Via Relama. piano T ; R.C. Euro 21,48;

- Sez. / Fg. 81, Mapp.1001, Sub 5, Cat.C/2, Classe U, Cons. 16 mq Via Relama. piano S1 ; R.C. Euro 13,22;

2.2) - Via Relama Terreni:

- N.C.T. del Comune di Rovegno (GE) intestato a:

- con sede in Genova C.F.: proprietaria per 1/1
- Sez. / Fg. 81, Mapp.1001, Sub /, Cat. /, Classe Ente Urbano, Sup. 02 are 82 ca, Redd.Dom. / , Redd. Agr. /
- Sez. / Fg. 81, Mapp.737, prato, Classe 1, Sup.78 ca, Redd.Dom. 0,20 , Redd. Agr. 0,20.
- Sez. / Fg. 81, Mapp.739, prato, Classe 1, Sup. 10 ca, Redd.Dom. 0,03 , Redd. Agr. 0,03
- Sez. / Fg. 81, Mapp.741, fabb.to rurale Classe /, Sup. 19 ca, Redd Dom. / , Redd. Agr. /
- Sez. / Fg. 81, Mapp.742, fabb.to rurale Classe /, Sup. 2 ca, Redd Dom. /, Redd. Agr. /
- Sez. / Fg. 81, Mapp.281, prato, Classe 1, Sup. 43 ca, Redd. Dom. 0,11 , Redd. Agr. 0,11
- Sez. / Fg. 81, Mapp.463, bosco alto, Classe 2, Sup. 13 are 70 ca, Redd.Dom. 0,35 , Redd. Agr. 0,28

c.2.) <u>UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;</u>

c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale in struttura muraria, datato antecedentemente il secolo scorso, da due pertinenze del medesimo costituite da metà, ciascuna, di una legnaia e di un deposito attrezzi ed annessi appezzamenti di terreno, alcuni posti all'intorno dei suddetti edifici ed altri oltre la strada che ne consente l'accesso. E' ubicato nel Comune di Rovegno, località Casanova, luogo di villeggiatura della Provincia di Genova, all'interno

della parte centrale-residenziale del medesimo Comune, caratterizzata da non alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive di tipo per lo più economico. La località è caratterizzata da accessi e servizi sufficienti ed in generale da possibilità di parcheggio limitate alle pertinenze dei fabbricati cui sono annessi, inserendosi nell'ambito di una strada pubblica che non presenta per lo più locali commerciali e/o di ristoro, bensì solo edifici residenziali, per lo più monofamiliari .

Il comprensorio immobiliare di cui trattasi si compone di un fabbricato principale (ovvero di una quota pari alla metà di un fabbricato residenziale), caratterizzato da accesso indipendente, posto su due piani, oltre il sottotetto ed una quota parte del piano seminterrato adibito a cantina, tutti adibiti ad abitazione, due annessi costituiti da una quota parte pari alla metà di una legnaia e da una quota parte, sempre pari alla metà, di un deposito attrezzi, oltre alcuni appezzamenti di terreno con destinazione ad ente urbano od agrario.

Il fabbricato principale presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, prive di poggiolate ed interrotte solamente dalla scala esterna che in corrispondenza del prospetto laterale consente l'accesso al piano primo di proprietà di parte convenuta.

Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione. *(ved.Allegati fotografici)*

Gli accessi ai piani terreno e primo del fabbricato sono indipendenti, posti direttamente sull'esterno, tanto più che fanno capo a due unità immobiliari indipendenti, l'int.1 e l'int.2.

Gli ingressi avvengono al piano terreno direttamente sul prospetto principale mediante portoncino in legno con specchiature in vetro, mentre al primo piano attraverso portoncino in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, entrambi sprovvisti di impianto citofonico.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere alle unità immobiliari del civ.n. 35, causa presunta assenza del fratello dell'arch. custode delle chiavi dell'immobile e, pertanto, non è stato possibile verificarne nè la regolarità edilizia nè le finiture.

c.3) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo al debitore esecutato, per la quota dell'intero, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme a rogito notaio Paolo Benetti del 16.04.2009 Rep. 26073/12708 trascritto a Genova in data 15.05.2009 Reg Part 10781 Reg.Gen. 15262.

Al momento del sopralluogo l'immobile civ. 35 int.1-2 ed annessi di Via Relama in Comune di Rovegno (GE) risultava in piena disponibilità dalla famiglia della Sig.a

c.4) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;

c.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Non esiste un'amministazione del condominiale e, pertanto, non è stato possibile rinvenire alcuna informazione circa vincoli ed oneri condominiali.

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, ad oggi al Ruolo Generale risultano per i seguenti procedimenti:

- N° 13828/2009 assegnato alla sezione 02 ed avente per oggetto: Sequestro conservativo in carico al dott. – accolto;
- N° 12136/2010 assegnato alla sezione 02 ed avente per oggetto: Prestazione d'opera.. - in carico al dott – accolto;
- N° 5555/2010 assegnato alla sezione SP ed avente per oggetto: Procedimento in.... - in carico al dott. – assegnato a giu...;

c.4.2.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO.

L'immobile ricade in zona di vincolo idrogeologico ed in zona BA (nuclei antichi di valore ambientale) considerata "satura ed all' interno

della quale non è ammessa l' autonoma nuova edificazione fuori di terra di qualsiasi tipo."

c.4.3) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) come da documento n° prot..0021697 rilasciato in data 16 Luglio 2012 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (ved.allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

c.5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene ed a carico dei debitori esecutati, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part. 10781 Reg. Gen. 15262 del 15.0.5.2009 a rogito notaio Benetti Paolo Rep. 26073/12708 del 16.04.2009;

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro conservativo del 05.11.2009 Reg.Part. 24134 Reg.Gen.35582 per mezzo di Pubblico Ufficiale del Tribunale Rep.13828/2009 del 23.10.2009;
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del

01.12.2009 Reg.Part.26165 Reg.Gen. 38768 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Rep.10341/2009 del 18.11.2009;

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 18.10.2011 Reg.Part. 24314 Reg.Gen.34291 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Rep.8937 del 10.10.2011;

c.6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

c.6.1) <u>REGOLARITA' EDILIZIA</u>

Non è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi con la planimetria catastale, piuttosto che al progetto autorizzato dal Comune, causa l'impossibilità intercorsa al momento del sopralluogo di accedere all'immobile.

E' stato, comunque, verificato presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune che tuttavia non sono mai stati presentati progetti di trasformazione dell'immobile rispetto a come si presentava in origine.

Non risultano, inoltre, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come da dichiarazione resa verbalmente dal direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovegno.

c.6.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Trattasi di edificio di vecchia costruzione per cui non era in uso il rilascio della dichiarazione di abitabilità.

c.6.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)

L'immobile ricade in zona BA (nuclei antichi di valore ambientale) ed in zona di vincolo idrogeologico.

Tale Zona BA viene considerata "satura ed all'interno di essa non è ammessa l'autonoma nuova edificazione fuori di terra di qualsiasi tipo."

E' consentita la ristrutturazione edilizia anche con la totale ricostruzione dell'edificio esistente e con aumento di volume che nel caso in esame può raggiungere al massimo l'incidenza del 15%, ma con la necessità di reperire parcheggi pertinenziali in misura pari ai vigenti standard di legge.

Non appartiene ad una zona vincolata paesagisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo i beni pignorati immobili e le quote di terreno, minime, tali da considerarsi pertinenze e/o valore aggiunto dei corpi di fabbrica stessi.

d) CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZI TUTTO 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 ALTRESI LA SOLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.

Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera dell'immobile, per cui non sussiste la necessità di dividerlo in più lotti.

7) CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

- Via Relama civ.n. 35 in Comune di Rovegno, costutuito da metà porzione di un fabbricato ad uso abitativo, composto di due appartamenti su due piani, un locale cantina ed un sottotetto, con annessi due porzioni di altri due fabbricati rustici ad uso deposito e alcuni terreni.

La scrivente ha determinato il seguente valore complessivo per la quota pari all'intero della proprietà dei suddetti immobili:

- Via Relama civ.n. 35 in Comune di Rovegno: **€. 96.850,00**

(diconsinovantaseimilaottocentocinquanta /00)

equivalenti al valore della proprietà intera dell'immobile sito nel Comune di Rovegno (GE), località Casanova, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 35 di Via Relama, costituita da due appartamenti, intt.1-2, posti rispettivamente al piano rialzato e primo, oltre il piano sottotetto, una cantina al piano seminterrato, due porzioni di fabbricati ad uso deposito ed alcuni terreni ad uso pertinenziale dei primi.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile principale, ogni

appartamento si compone di tre vani, oltre la cucina ed un bagno posto in entrambe le unità immobiliari all'esterno del fabbricato anche se in adiacenza ad esso.

Presenta ogni piano una superficie lorda pari a circa 54,00 mq ed una netta variabile dal piano rialzato a quello sottotetto da circa 38,00 mq a 44,00 mq.

La cantina misura 20,00 mq lordi corrispondenti a netti 16,00 mq, mentre i depositi misurano rispettivamente 33,00 mq lordi, corrispondenti a netti 27,00 mq circa, e 6,00 mq lordi corrispondenti a mq. 4,00.

Per quanto riguarda i terreni, sono posti tutti in corrispondenza dei fabbricati, misurano complessivamente mq 152,00 e possono essere considerati pertinenziali degli edifici stessi, non avendo alcuna valenza di edificabilità. Solo un appezzamento (il più grande) è costituito da un bosco d'alto fusto, misura complessivi 1370,00 mq e non è posto in vicinanza degli edifici.

- All'atto del sopralluogo l'immobile civ.35 int.1-2 di Via Relama in Comune di Rovegno con i relativi annessi risultava a disposizione della debitrice esecutata.
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Benetti del 16.04.2009 Rep.26073/12708 trascritto a Genova in data 15.05.2009 Reg.Part.10781 Reg.Gen. 15262.
- Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche storico-artistico (il be

ne non è sottoposto a disposizioni di tutela del D.Lgs.42/2004 come da n° prot. 0021697 rilasciato in data 16 Luglio 2012 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria) o domande giudiziali gravanti sul bene, che restino a carico del l'acquirente, fatta salva l'impossibilità di ampliamento della superficie abitabile dell'edificio per norme urbanistiche di P.U.C. insistendo l'edificio in Zona BA considerata "satura", salvo nel caso di demolizione e ricostruzione in cui è possibile effettuare un incremento volumetrico del 15%.

- Non risulta esistere un'amministratore di condominio e pertantonon è stato possibile sapere se esistano e di quale entità oneri e/o vincoli di tipo condominiali, posto che gli immobili nel loro complesso sono di tipo bifamiliare.
- Trattasi di vecchio edificio per il quale non era in uso il rilascio del decreto di abitabilità.
- Non è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi con la planimetria catastale, piuttosto che al progetto autorizzato dal Comune, causa l'impossibilità intercorsa al momento del sopralluogo di accedere all'immobile.

  E' stato, comunque, verificato presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune che tuttavia non sono mai stati presentati progetti di trasformazione dell'immobile rispetto a come si presentava in origine.

  Per ciò che attiene, invece, gli edifici pertinenziali non risultano es-

sere state apportate modifiche rispetto alla planimetria catastale, posto che trattasi di edifici rustici in totale stato di abbandono.

- Non risultano, inoltre, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R.5/04 come da dichiarazione del Direttore Tecnico del Comune di Rovegno.

In fede.

Genova, li 30.12.2013

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera