

Geom. GIORGIO CORIO
Via alla Porta degli Archi 10/2
16121 Genova (GE)
Tel. / Fax 010.25.21.53
Partita IVA 03479780102
Cod. Fisc. CROGRG70H27E542C



R.E. 563/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ADDIS MADDALENA

Avv. M. FIAMIGI

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.R.: Dott. F. DAVINI

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Corio**
con studio in **Genova Via alla Porta degli Archi 10/2**
in data **28/10/2014** ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha
posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

*LOTTO UNICO: Intera proprietà di edificio indipendente su due piani
composto da un'unità abitativa ed un locale sottostante adibito a magazzino
interamente abusivo oltre corte comune annessa ed accessori, sito in Genova
Via Erpidio Berno 111.*

---OOOO---



SOMMARIO

- P. 3** **QUESITO 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;
- P.3** **QUESITO b)** “provveda quindi alla stima sommaria dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;
b.1 - Sulla determinazione dei valori unitari di mercato;
- P.4** b.2 - Sulla superficie ragguagliata del lotto;
- P.5-6** b.3 - Sul valore dei beni pignorati;
- P.6-7** **QUESITO c)** “Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi.”
c.1 - Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- P.7** c.2 - sommaria descrizione dei beni;
c.2.1 - Caratteristiche zona;
- P.8** c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;
- P.8-9-10** c.2.3 - Collegamenti Pubblici;
c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;
- P. 11** c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;
- P.13-14-15** . c.3 - sullo stato di possesso del bene;
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
c.3.2 – Presenza di diritti reali;
c.3.3 – Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene;
c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri;
c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;
- P.15-16** c.6 – sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali;
c.6.1 – regolarità edilizia e urbanistica;
- P.18-19-20-21** c.6.2 – Regime vincolistico;
c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali;
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
- P.21** **QUESITO d)** “nell’ipotesi in cui l’immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato”;
- P.22** **QUESITO e)** “accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso”;
- QUESITO f)** “nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa”;
- QUESITO g)** “il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell’APE”
- QUESITO h)** “il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l’immobile oggetto di stima ”.



LOTTO UNICO:

Intera proprietà di edificio indipendente su due piani, sito in Genova Via Erpidio Berno 111, composto da due unità di cui una adibita ad abitazione ed una, posta al secondo piano seminterrato, completamente abusiva e destinata a magazzino, oltre corte comune ed accessori.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**QUESITO 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;

a.1) Sulla completezza dell'istanza di vendita

La documentazione allegata può, a giudizio dello scrivente, ritenersi idonea.

Osservazioni: Il pignoramento ha come oggetto anche il mappale 967 sub 4 del foglio 45 che in realtà non può essere espropriato poiché dichiarato **non di proprietà dei debitori** con sentenza 3123/2010 del 5/8/2010 (all. “10”).

Si segnala che la variazioni catastali eseguite nelle more della consulenza hanno modificato il numero dei subalterni oggetto di pignoramento.

Sono state acquisite dallo scrivente le mappe aggiornate del catasto terreni poiché utili alla corretta identificazione del bene.

QUESITO b)

“provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

b.1) Sulla determinazione del valore unitario di mercato;

L'immobile abitativo è stato valutato mediando i valori rilevati con le diverse metodologie di seguito descritte e riferite ad immobili ristrutturati, per quanto riguarda l'appartamento, di caratteristiche medie

Il valore finale sarà quindi rapportato alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima tramite i **coefficienti di differenziazione** utilizzati sino dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini (Min. LL.PP. circ. 12480/1966 e 2945/1993) ed anche dalla L. 392/1978 per la determinazione dell'equo canone. Tale operazione non riguarda invece il magazzino il cui valore è stato determinato analizzando immobili simili anche sotto il profilo dello stato d'uso.

b.1.1) APPARTAMENTO:

Rilevazione dei valori da fonti specializzate quali:

- Il “Valutometro”: €/mq 1634,00;



- Indagine di mercato presso agenzie immobiliari e/o inserzioni recenti: €/mq 1827,00;
- Borsino "FIMAA" Genova e Provincia: €/mq 1.650,00;
- O.M.I. Agenzia delle Entrate: € 1.700,00.
- La media dei suddetti valori è pari a €/mq 1.703,00 con riferimento ad immobili ristrutturati della stessa tipologia.

b.1.2) MAGAZZINO:

Rilevazione dei valori da fonti specializzate quali:

- Il "Valutometro": €/mq 669,00;
- Indagine di mercato presso agenzie immobiliari e/o inserzioni recenti: €/mq 600,00;
- O.M.I. Agenzia delle Entrate: € 820,00.
- La media dei suddetti valori è pari a €/mq 696,00 con riferimento ad immobili della stessa tipologia ed in condizioni ordinarie d'uso al pari di quello in esame. Il valore non elevato tiene conto della non accessibilità del locale con mezzi a motore

b.1.2) Coefficienti di differenziazione e valore finale.

N.B.: il coefficiente 1 rappresenta l'ordinarietà o l'ininfluenza rispetto alla caratteristica esaminata.

APPARTAMENTO

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE
Posizione	semi centrale	1,00
Livello di piano	non necessario	1,00
Vetustà edificio	41-60 anni medio	0,70
Stato manutenzione e conservazione	mediocre	0,80
Svalutazione immobili locati	immobile libero	1,00
Normo dimensionamento	normale/tipico della zona	1,00
Coefficiente finale (prodotto dei singoli)		0,56

Quindi il valore unitario di cui al punto b.1.2) verrà moltiplicato al coefficiente ottenuto secondo lo schema precedente:

$$\text{€/mq } 1.703,00 \times 0,56 = \text{€/mq } 953,68 \text{ arrotondati a €/mq } 954.$$

b.2) Sulla superficie ragguagliata delle unità;

Il rilievo dell'immobile (all. "17"- "18") eseguito in data 04/12/2014 ha permesso di determinare la superficie commerciale del lotto e di conseguenza di calcolare le superfici ragguagliate che concorreranno a formare la superficie omogeneizzata finale.



APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	R.M.	Sup. ragguagliata (mq)
Appartamento	121,76	1	121,76
Balcone lato nord	9,63	0,25	2,41
Balcone lato est	7,16	0,25	1,79
Sup. ragguagliata tot.			125,96

MAGAZZINO

DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	R.M.	Sup. ragguagliata (mq)
Appartamento	124,00	1	124,00
Sup. ragguagliata tot.			124,00

b.3) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo dei beni espropriati sarà quindi stabilito in base alle correzioni sul prezzo di stima considerando sia l'abbattimento forfettario del 10% in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti sia il costo per eventuali sanatorie e rimozione delle opere abusive per ricondurre l'immobile allo stato autorizzato.

Ai fini del calcolo della superficie ragguagliata non viene considerata l'area esterna poiché "bene comune non censibile" alle due unità catastalmente costituite (abitazione e sottostante magazzino) quindi non produttiva di reddito e non tassabile.

- APPARTAMENTO

Valore del magazzino: mq 125,96 x €/mq 954 = € 120.165,84;

a cui va detratta la quota del 50% per la demolizione della tettoia:

Demolizione della tettoia abusiva e accantonamento materiale di risulta (50%) € 750,00

Valore provvisorio € 119.415,84

Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi:

€ 119.415,84 x 0,10 = € 11.941,58; € 120.165,84 - € 12.016,58 = € 107.474,26

- MAGAZZINO

Valore del magazzino: mq 124,00 x €/mq 696 = € 86.304,00;

a cui vanno detratte le **spese per regolarizzazione urbanistica di cui al par. 5.6.1** necessarie a sanare integralmente il magazzino al piano 2 seminterrato ai sensi dell'art. 48 c.3-5 della L.R. 16/08:

Sanzione art. 48 c.3 € 46.476,00;



Sanzione art. 48 c.5 per presenza vincolo ambientale (stimata)	€ 12.500,00;
Oneri professionali	€ 2.200,00;
Diritti istruttori (di larga massima)	€ 300,00;
Spese per regolarizzazione catastale necessaria a ricondurre il lotto alla consistenza di cui alla sentenza 3123/2010	€ 2.000,00;
Demolizione della tettoia abusiva e accantonamento materiale di risulta (50%)	€ <u>750,00</u>
TOTALE SPESE	€ 64.226,00

Quindi € 86.304,00 - € 64.226,00 = € 22.078,00.

Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi:

€ 22.078,00 x 0,10 = € 2.207,80; € 22.078,00 - € 2.207,80 = € 19.870,20

Quindi:

abitazione € 107.474,26 + magazzino € 19.870,20 = € 127.344,46

Arrotondati a € 127.344 che corrispondono al valore finale di stima del lotto.

QUESITO c)

“Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi:”

c.1) Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame è costituito da un fabbricato indipendente composto da un’abitazione al primo piano seminterrato, da un sottostante locale magazzino di superficie analoga, interamente abusivo ma sanabile, e dalla circostante corte comune. Il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi anche elaborato planimetrico all. “5” dove è rappresentata graficamente la suddivisione dei subalterni):

- ABITAZIONE SUB 7: Comune di Genova Sez. GED, Fg. 45 mapp. 967 sub 7, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 127 e rendita pari a € 923,17 (all. “2”).

L’indirizzo iscritto a catasto è Via Erpidio Berno n. 111, piano S1.

A confini:

NORD: corte comune con il sub 6;

EST: corte comune con il sub 6;

SUD: corte comune con il sub 6;

OVEST: corte comune con il sub 6;

SOPRA: copertura;

SOTTO: magazzino sub 6 stessa ditta.

- MAGAZZINO SUB 6: Comune di Genova Sez. GED, Fg. 45 mapp. 967 sub 6, categoria C/2



di classe 6, consistenza mq 98 e rendita pari a € 521,31 (all. "1"). L'indirizzo iscritto a catasto è Via Erpidio Berno n. 111, piano S2.

A confini:

NORD: corte comune con il sub 6;

EST: corte comune con il sub 6;

SUD: corte comune con il sub 6;

OVEST: corte comune con il sub 6;

SOPRA: appartamento sub 7 stessa ditta;

SOTTO: controterra.

- CORTE COMUNE SUB 8: Comune di Genova Sez. GED, Fg. 45 mapp. 967 sub 8 "Bene Comune Non Censibile" ai sub 6 e 7. L'indirizzo iscritto a catasto è Via Erpidio Berno n. 111, piano S1.

A confini:

NORD: particelle N.C.T. 90, 835 e 458;

EST: particelle N.C.T. 1532 e 1514;

SUD: SUB 4 stessa ditta non espropriabile e particella N.C.T. 558;

SUD OVEST: particella N.C.T. 1336.

La proprietà pignorata è invece censita come "ente urbano" di mq 796 al Catasto Terreni del Comune di Genova sez. A, al foglio 55 mapp. 834 (all. "4").

c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

Il bene oggetto di stima si trova in comune di Genova nel quartiere di San Fruttuoso, ubicato nella parte collinare a ridosso del Colle dei Camaldoli ed immediatamente ai piedi delle alture ove si trova il Forte di Santa Tecla. Si tratta di una zona originariamente rurale inglobata poi nella Grande Genova a seguito dell'espansione urbanistica degli anni '50 - '70, durante la quale si è concretizzata la connotazione urbanistica della zona. La tipologia abitativa più diffusa è quella economica intensiva in condominio. Si tratta di un'area caratterizzata da una viabilità piuttosto problematica a causa della strada di dimensioni ridotte rispetto all'alta densità abitativa che comporta la scarsità di parcheggi pubblici. Per arrivare al fabbricato oggetto di stima vi è una sola strada (Via Donghi) che da Via Torti conduce a Via Berno. La Via Donghi, nel tratto interessato dall'interferenza con il Torrente Rovare, è stata oggetto di pesanti modifiche alla circolazione a causa dello sprofondamento di una porzione di essa in concomitanza degli eventi alluvionali di recente memoria. Difatti durante l'urbanizzazione



della zona sono stati coperti alcuni affluenti del Bisagno che tutt'oggi sono potenzialmente a rischio idraulico in occasione di abbondanti od eccezionali precipitazioni.

La zona riveste anche interesse storico – ambientale grazie alle immediate vicinanze del Forte di Santa Tecla, interessante dal punto di vista dell'architettura militare, e del Bosco dei Frati che costituisce un importante polmone verde sulle pendici della collina dove si trova il Santuario della Madonna del Monte. Queste alture sono anche meta di escursioni a piedi o gite in bicicletta.

Nella parte posta a valle della zona oggetto di indagine, che è ubicata a circa 2 km dal centro cittadino, si trovano tutti i servizi ivi compresi quelli pubblici e quelli legati alla piccola e grande distribuzione. Si segnala anche la presenza dell'Ospedale San Martino la cui ampia proprietà circostante confina proprio con l'area in cui ricade il fabbricato da stimare

La zona è regolarmente servita dai mezzi pubblici.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

I quartieri limitrofi a quello in esame hanno caratteristiche simili anche se nella parte pianeggiante nelle immediate adiacenze di Piazza Martinez si possono trovare fabbricati un po' più prestigiosi e spazi sensibilmente più ampi.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

Come già anticipato la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto e dista dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole circa km 3,5.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

c.2.4.1 - APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura e C.A.
<i>Solai</i>	C.A. e laterizio
<i>Copertura</i>	Piana
<i>Scale</i>	-
<i>Balconi / Terrazzi</i>	C.A. e laterizio in prolungamento della soletta
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	Parzialmente in parte in pietra serena, in parte piastrelle ed in terreno vegetale



<i>Pareti esterne</i>	Intonaco tinteggiato in condizioni accettabili
<i>Portone atrio</i>	Non vi è atrio comune
<i>Scale</i>	Esterne per il collegamento dei vari livelli della proprietà
<i>Porta caposcala</i>	In legno non blindata di qualità mediocre sul pianerottolo nord ed in metallo e vetro sul prospetto sud
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio anodizzato abbastanza vetuste
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno e legno-vetro in discrete condizioni
<i>Cucina</i>	Rivestita con piastrelle in ceramica sia sulle pareti sia sul pavimento. Una parete è attrezzata con elettrodomestici e pensili. Le condizioni generali sono discrete
<i>Bagno</i>	Il W.C. è dotato di lavabo, bidet e doccia, è rivestito con piastrelle in ceramica e si trova in condizioni di manutenzione ordinarie.
<i>Pavimenti</i>	La pavimentazione prevalente è in graniglia e sebbene vetusta è in condizioni discrete

Impianti

<i>Citofonico</i>	si
<i>Ascensore</i>	-
<i>Gas</i>	Si
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	Autonomo con calderina a gas e caminetto a legna ubicato nel soggiorno. La regolazione della temperatura avviene con crono termostato. Si segnala che le tubazioni di collegamento con i radiatori sono esterne
<i>Altro</i>	-

c.2.4.2 - MAGAZZINO

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura e C.A.
<i>Solai</i>	C.A. e laterizio
<i>Copertura</i>	Piana



<i>Scale</i>	-
<i>Balconi / Terrazzi</i>	C.A. e laterizio in prolungamento della soletta
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	Parzialmente in parte in pietra serena, in parte piastrelle ed in terreno vegetale
<i>Pareti esterne</i>	Intonaco tinteggiato in condizioni accettabili
<i>Portone atrio</i>	Non vi è atrio comune
<i>Scale</i>	Esterne per il collegamento dei vari livelli della proprietà
<i>Porta caposcala</i>	Serramento scorrevole in alluminio anodizzato e vetro camera
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio anodizzato e vetro camera
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno in discrete condizioni
<i>Cucina</i>	Rivestita con piastrelle in ceramica sia sulle pareti sia sul pavimento. Una parete è attrezzata con elettrodomestici e pensili. Le condizioni generali sono discrete
<i>Bagno</i>	Il W.C. è dotato di lavabo, bidet e doccia, è rivestito con piastrelle in ceramica e si trova in condizioni di manutenzione non ottimali considerato che il soffitto non è neppure intonacato.
<i>Pavimenti</i>	La pavimentazione prevalente è in piastrelle di ceramica
Impianti	
<i>Citofonico</i>	no
<i>Ascensore</i>	-
<i>Gas</i>	Si
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	Autonomo con calderina a gas
<i>Altro</i>	Si segnala che l'unità, interamente abusiva, è accatastata come "magazzino" sebbene l'uso attuale sia "abitazione".



c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:**c.2.5.1 – Caratteristiche generali**

Come anticipato si tratta di un fabbricato indipendente disposto su due livelli suddivisi come primo seminterrato (l'appartamento) e secondo seminterrato (il magazzino). Tale indicazione scaturisce dalla sua posizione rispetto a Via Bonacchi che si trova rialzata rispetto ad esso di circa 7 metri. Difatti la Via Bonacchi è quella geograficamente più prossima al fabbricato sebbene l'indirizzo riportato a catasto sia Via Berno. L'unità è quindi accessibile a piedi da Via Bonacchi attraverso una scala in ferro posta sul lato sud della proprietà (vedi foto 24-33-49), sempre da Via Bonacchi anche con veicoli attraverso il cancello (in comune con altri soggetti) civ. 12 (foto 51-52) e nuovamente a piedi percorrendo una ripida scalinata che da Via Berno conduce direttamente nella porzione nord della corte che circonda il fabbricato (foto 46-47). A tale proposito si segnala che all'interno della corte annessa al fabbricato è stata realizzata una parte della rampa carrabile che collega Via Bonacchi con la proprietà pignorata ed i civici 105 – 105 A (foto 29). Il viale carrabile che attraversa anche la proprietà pignorata è stato regolarmente autorizzato secondo il dettaglio che sarà trattato in seguito. L'accesso al viale privato avviene da un cancello con apertura automatica su Via Bonacchi di fronte al quale lo scrivente ha rilevato l'avvenuta realizzazione di un tratto di ringhiera di fronte alla parte sinistra del cancello così da renderne difficoltosa la fruizione (vedi foto 51-52). Allo scrivente è stato riferito che ciò è avvenuto in occasione dei contenziosi fra i debitori ed altri soggetti.

Al fabbricato è annessa una corte che si disloca su più livelli seguendo di fatto l'acclività del versante. La parte di essa immediatamente adiacente il fabbricato è sistemata per poter essere utilizzata come terrazzo / cortile (foto 26) mentre la parte più a nord è costituita da una fascia di terreno sostenuta da un muro di contenimento in cemento armato (foto 48) sulla quale è stata realizzata una tettoia abusiva (foto 5-21-23-28) e **non sanabile urbanisticamente**. Si segnala che sul muro è presente una lesione di dimensioni ragguardevoli che dovrà essere oggetto di attenta valutazione sotto il profilo statico (foto 48).

A proposito della consistenza complessiva della proprietà, indicata a catasto terreni in mq 796 (all. "4") occorre precisare che l'effettiva disponibilità per l'acquirente sarà di mq 587 così come stabilito dalla sentenza del Tribunale di Genova 3123/2010 del 5/8/2010 (all. "10"). Di conseguenza sarà necessario verificare i confini secondo le indicazioni contenute nella C.T.U. del 20/12/2007 (all. "11"), espletata nelle more della causa R.G. 2896/004, sulla scorta della quale è stata emessa la sentenza stessa e provvedere alla rettifica degli stessi presso il catasto terreni così da ricondurre il lotto alla consistenza effettiva.

c.2.5.2 – Caratteristiche appartamento.

L'appartamento si trova al primo piano seminterrato del fabbricato ed è composto da 6 locali



abitabili, corridoio, servizio igienico e due balconi posti rispettivamente lungo i lati nord e est (vedi rilievo all. "17").

È dotato di due accessi rispettivamente aperti sul fronte nord (foto 10) e sul fronte sud (foto 2-6). Di fatto l'unità è divisa in due porzioni con accessi indipendenti dal balcone nord e dalla corte confinante a sud. L'accesso sud, comodamente raggiungibile anche con veicoli transitando dal civico 12 di Via Bonacchi, (foto 2), immette all'interno di due locali collegati fra loro (foto 6-7-8-9) adibiti all'attività artigianale svolta dal proprietario ed è collegato al corridoio tramite una porta interna (foto 8). L'accesso nord ubicato sul ballatoio / balcone esterno (foto 10-19) immette invece nel corridoio (foto 10) sul quale si aprono le altre due camere (foto 11-13), il bagno (foto 14-15) ed il soggiorno (foto 17-18) che a sua volta è unito all'ampia cucina dotata di porta finestra (foto 16).

Sebbene l'esposizione dei locali sia suddivisa fra nord per cucina e soggiorno e sud per le camere si rileva come l'affaccio più favorevole sia proprio quello a nord (vedi foto 19-20-21), poiché davanti non vi sono ostacoli. Il fronte sud è invece interamente prospiciente il muraglione di contenimento (vedi foto 1-2) sul quale si trova Via Bonacchi ed un'altra porzione di area intestata ai debitori, ma non pignorabile, e della quale si dirà in seguito.

Al balcone lato nord è collegata una scala in muratura che consente l'accesso ai livelli sottostanti (foto 22-23).

Le condizioni generali di manutenzione sono nella norma per quanto riguarda la porzione puramente abitativa mentre sono piuttosto scadenti nei due locali dove il debitore svolge attività artigianali. Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di demolizione, non ultimati, di una tramezza (foto 8).

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 124 circa e quella utile è pari a mq 99 circa, l'altezza interna è di m 3,09.

c.2.5.2 – Caratteristiche magazzino.

Il magazzino al secondo piano seminterrato si raggiunge percorrendo le scale (foto 22-23) collegate al balcone nord del piano superiore ed ha l'accesso principale, costituito da un serramento scorrevole in alluminio (foto 32), esposto a nord. Internamente si compone di un ampio locale centrale (foto 34-35-36-37) su cui si affacciano un ripostiglio (foto 45) nel quale è installata la calderina, tre stanze (foto 38-39-40-44) ed un servizio igienico (foto 41-42-43). Il lato sud è interamente contro terra mentre quello ovest, dove è stata attrezzata la cucina (foto 25), è parzialmente esposto e dotato di una luce (foto 25-34) posta a circa m 1,80 da terra. Il lato nord è caratterizzato invece da ampie finestrate (foto 34) aperte nel locale centrale e dalle due finestre a servizio delle camere (foto 38-44). Il lato est espone invece su una specie di intercapedine completamente aperta esistente fra il



perimetro del fabbricato ed il muro di sostegno della rampa carrabile che attraversa la proprietà (foto 31).

La stanza ed il servizio igienico che espongono su detta intercapedine sono anch'essi dotati di luci ubicate a circa m 1,90 dal piano di calpestio (foto 31-39).

Nonostante la posizione non particolarmente felice, la parte nord del locale è discretamente illuminata grazie alle ampie finestre ed all'assenza di ostacoli a breve distanza.

Come anticipato in precedenza questa unità è completamente abusiva poiché, come si legge a pag. 3 dell'atto di provenienza (all. "9"), al suo posto avrebbero dovuto trovarsi "... *un terrapieno e un porticato impraticabile...*". Sulla regolarità verranno fornite ulteriori e maggiori delucidazioni al paragrafo dedicato.

La destinazione "magazzino" è quella che si legge esaminando la visura catastale allegata sub doc. "1" ma attualmente i locali vengono utilizzati a scopo abitativo sebbene, a giudizio dello scrivente, non ne abbiano le caratteristiche per ragioni igienico / sanitarie. Difatti si nota come sia l'umidità e la condensa, dovute alla presenza del terrapieno su quasi tre lati e sotto il pavimento, siano diffuse in più ambienti (foto 34-35-37-39-40), alcune parti dei locali non sono rifinite secondo quanto prescritto dai regolamenti vigenti dove si vede che il soffitto del servizio igienico non è neppure intonacato), gli scarichi del piano superiore sono "a vista" nel locale igienico (foto 43) e soprattutto le superfici delle finestre delle 3 camere sono inferiori a 1/8 della superficie dei rispettivi pavimenti.

Si nota inoltre che a ridosso del lato nord e lungo il lato sud affiorano le fondazioni della costruzione (foto 36-37 e rilievo all. "17").

Lo stato manutentivo generale è mediocre e, a giudizio dello scrivente, non idoneo ad essere abitato in forma continuativa e permanente, mentre è idoneo ad essere usato come "magazzino".

La superficie calpestabile dell'unità è pari a mq 99 circa e l'altezza interna è pari a m 2,92. Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "17".

c.3) *SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE.*

c.3.1 – *Proprietà attuale dei beni*

La proprietà dei beni è pienamente in capo ai debitori che avevano acquistato i beni a seguito di compravendita a firma notaio Felis, Rep. 69497 del 24/07/1998 (all. "9").

c.3.2 – *Presenza di diritti reali.*

Lo scrivente ritiene che successivamente all'approvazione del progetto 3128/2000, integrato con provvedimento di variante 35/2006, relativo alla realizzazione di un viale privato a servizio anche dei civici 105 e 105 A, si possa essere costituita nella proprietà pignorata, in corrispondenza della zona in cui detto viale transita (vedi all. "15" – "19"), una forma di servitù anche se formalmente nulle è



stato reperito in proposito.

c.3.3 – Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.

Gli odierni debitori acquistarono il bene dai sig.ri XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXXX i quali ne erano venuti in possesso secondo le seguenti modalità:

- per la quota di pari a 3/4 successione del sig. XXXXXXXXXXXX deceduto il 31 maggio 1992, lasciando a succedere in forza di legge i figli XXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nonché la moglie XXXXXXXX;

- per la quota pari 1/4 in forza di atto a rogito Luigi Sansone di Genova in data 18 giugno 1992 rep. N° 66766;

- riunione di usufrutto per morte dell'usufruttuaria sig.ra XXXXXXXX in data 3 gennaio 1997.

I dati di cui sopra sono stati estratti dall'atto di provenienza allegato sub doc. "9".

c.3.4 – Sullo stato di possesso dei beni

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità dei debitori e quindi da considerarsi liberi.

c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri

Premesso quanto contenuto nel par. c.3.2 in relazione alla presenza di una porzione della rampa di proprietà anche di altri soggetti, le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri.

Per quanto riguarda invece la presenza di procedimenti giudiziari riguardanti la proprietà lo scrivente, anche per esperienza diretta, non può che rimarcare l'estrema conflittualità in atto fra il debitore ed altri soggetti a lui confinanti.

In particolare si cita la sentenza 3123/2010 con la quale il Magistrato ha dichiarato non essere di proprietà dei debitori l'attuale sub 4 (nonché particella 1622 del N.C.T.) di mq 124 circa utilizzato come parcheggio veicoli (foto 50-51) e nonostante ciò oggetto di pignoramento nel 2014 a causa di una imprecisione catastale corretta poi, come si vedrà, dal sottoscritto in fase di espletamento dell'incarico.

Nel corso del medesimo procedimento le controparti dei debitori chiedevano al Giudice che la suddetta particella fosse dichiarata di loro proprietà ricevendo però il diniego da parte del Giudicante poiché la domanda veniva considerata tardiva e quindi da considerare inammissibile.

Quindi ad oggi tale area, rappresentata nelle foto 50-51, e graficamente sub doc. "5", si trova in una situazione parzialmente definita sotto il profilo della titolarità e quindi potenzialmente oggetto di ulteriori rivendicazioni, anche se si ritiene che ciò non riguardi più il lotto oggetto di stima.

La conflittualità fra le parti emerge anche in occasione dell'approvazione della variante 35/2006 (all. "16") al progetto di realizzazione del viale carrabile laddove a pag. 2 si legge:

“ Il settore edilizia Privata a fronte del contenzioso esistente ha espletato gli adempimenti previsti



dalla legge 241/90 finalizzati a garantire la partecipazione al procedimento; che nel contesto di tale procedura è stata prodotta da parte di controinteressati della documentazione giudiziaria in conseguenza della quale lo scrivente Ufficio ha richiesto modifiche progettuali alla larghezza del varco; che per tutti gli altri profili oggetto di reciproche e contrapposte contestazioni si rinvia a quanto già comunicato alle diverse parti in precedenti note del Comune rilevando, in particolare, che trattasi di questione complessa oggetto di esame da parte della Magistratura per cui ogni altra e diversa determinazione od atto della Pubblica Amministrazione interferirebbe su questioni o profili sottoposti all'esame dell'Autorità Giudiziaria".

Lo scrivente ha avuto nel corso dei numerosi sopralluoghi eseguiti nel corso dell'incarico, l'opportunità di constatare personalmente lo stato di tensione esistente fra alcuni condomini e la proprietà del lotto stimato a causa della incerta situazione dell'area sub 4 (non oggetto di pignoramento) che potrebbe essere utilizzata come parcheggio per veicoli in una zona dove un posto auto vale potenzialmente di più di un appartamento.

c.4 e 5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.

Si sono individuate le seguenti formalità:

i – ISCRIZIONE del 03/08/1998 - Registro Particolare 4291 Registro Generale 19765 Pubblico ufficiale NOTAIO FELIS FRANCESCO Repertorio 69438 del 24/07/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per totali € **258.228,45** - £ 500.000.000 (all. "12" e "13");

ii - ISCRIZIONE del 17/10/2008 (all. "12" e "13") - Registro Particolare 7332 Registro Generale 37843 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.p.A. Repertorio 11654/48 del 15/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE per totali € **103.738,42** (capitale + interessi);

iii – ISCRIZIONE del 27/10/2008 (all. "12" e "13") - Registro Particolare 7539 Registro Generale 38872 Pubblico ufficiale NOTAIO CANEPA CLAUDIO Repertorio 92316/8311 del 16/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per totali € **140.000** (capitale + interessi);

ii – TRASCRIZIONE del 04/08/2014 (all. "12" e "13") - Registro Particolare 14239 Registro Generale 18241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6853/2014 del 06/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per complessivi € **8.499,71**.

c.6 – SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, REGIME VINCOLISTICO E CORRISPONDENZA CON LE MAPPE CATASTALI.



c.6.1 – *Regolarità edilizia e urbanistica*

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in parte in zona AC-IU “ambito di conservazione dell’impianto urbanistico” del vigente P.U.C. dove sono consentiti gli interventi di cui all’all. “14” ed in parte in zona AR-PR (a partire dal fronte nord più avanzato) “ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale” dove sono consentiti gli interventi di cui all’allegato “14”.

Per quanto riguarda l’aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite hanno permesso di accertare che la costruzione del fabbricato venne autorizzata con provvedimento N. 2443 del 04/09/1958 per “*Approvazione del progetto relativo alla costruzione di una casetta nel prolungamento di Via E. Berno*” (all. “15”). Dall’esame del progetto ed a seguito dei colloqui intercorsi presso il competente ufficio dell’Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che:

- l’appartamento al primo piano seminterrato può ritenersi regolare sotto l’aspetto urbanistico;
- il locale sottostante accatastato nel 2008 come “magazzino” ed attualmente adibito ad abitazione è invece completamente abusivo. Infatti esaminando l’elaborato grafico allegato al provvedimento autorizzativo si nota che i due locali al 2° piano seminterrato destinati a magazzino sono stati barrati con una croce. Ciò corrisponde poi a quanto successivamente compravenduto poiché sull’atto di provenienza (all. “9”) si legge che l’oggetto del trasferimento è una “- *casetta segnata con il civico 111 (centoundici) di Via Bonacchi, con ingresso anche da Via Erpidio Berno, composta **al secondo piano seminterrato da terrapieno e porticato impraticabile** ed al primo piano seminterrato da cinque vani oltre accessori, con circostante giardino che ne costituisce pertinenza...*”. Presso il Catasto Urbano non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell’epoca che permetta di risalire alla forma grafica dell’immobile. I colloqui intercorsi con i Tecnici Comunali hanno permesso di accertare che in teoria sarebbe possibile sanare l’intero secondo piano seminterrato, con la destinazione attualmente attribuita a livello catastale ovvero “magazzino”, secondo quanto disposto dall’art. 48 c.3 e 5 della L.R. 16/08 (all. “24”). Data la consistenza dell’abuso si ritiene che ai sensi dell’art. 48 la sanzione corrisponda al massimo di € 46.476,00 a cui va aggiunta la sanzione ambientale di cui al seguente c.5 consistente, **in forma del tutto presuntiva**, nel costo stimato per sanare gli abusi riguardanti l’aspetto ambientale che, nello specifico, possono consistere nella avvenuta realizzazione delle bucaure e nella successiva installazione degli infissi. L’incertezza sull’importo della sanzione ambientale è dovuta all’interpretazione dell’art. 48 c.5 della L.R. 16/08 e s.m.i. che testualmente recita:

*“Non sono ovviamente soggette alla sanzione paesaggistica le opere che non abbiano comportato difformità non rilevanti sotto il profilo paesaggistico (es. **opere interne, opere totalmente interrate, ecc.**) e le opere realizzate prima dell’imposizione del vincolo (verifica*



data del relativo D.M.).”

Quindi considerato che la “scatola muraria” che contiene le due unità è stata regolarmente autorizzata, lo scrivente **ritiene** che l’intervento di recupero del piano seminterrato possa rientrare nella definizione di cui sopra (opera interna e interrata per $\frac{3}{4}$) ad eccezione della realizzazione delle bucaure che invece avrebbero dovuto essere oggetto di valutazione paesistico – ambientale. È altresì evidente che l’espressione definitiva in merito spetti all’apposita commissione che rilascia il Nulla Osta a seguito di istruttoria della pratica redatta da professionista abilitato. Quindi se la tesi dello scrivente non dovesse trovare conforto nelle decisioni dell’Ufficio la sanzione potrebbe aumentare sino a raggiungere il valore catastale dell’immobile (profitto conseguito considerando l’incremento del valore dell’immobile oggetto di intervento calcolato sulla base dei criteri IMU) pari a € 87.580, considerato che la sanzione ambientale è compresa fra un minimo di € 2.000 ed un massimo che invece non ha limite.

SI ribadisce quindi ancora una volta che con tutta evidenza la valutazione effettuata in questa sede costituisce parere dello scrivente poiché per avere la certezza di ciò che ai fini del vincolo è da considerarsi abuso, occorrerebbe avviare l’istruttoria della pratica presso l’ufficio competente.

In ogni caso, tutto ciò premesso, si stima il valore delle opere abusive in € 12.500 relative a:

- i – taglio a forza della muratura per formazione varchi finestra e smaltimento detriti;
- ii – fornitura e posa in opera di finestre e porta finestra di ingresso;
- iii – fornitura e posa in opera di persiane in legno a chiusura delle finestre delle camere lato nord.

Agli € 12.500 relativi alla sanzione ambientale vanno aggiunti gli € 46.476 di cui all’art. 48 c.3 per complessivi € 58.976 oltre alle spese per diritti istruttori e oneri professionali valutabili complessivamente in € 2.500. **Da ciò deriva che i costi totali di sanatoria possono essere stimati in via del tutto provvisoria e di massima in € 61.500 circa.** Si noti che tale valore è di poco inferiore a quello del magazzino secondo i criteri già usati al par. b.1.

Diversamente sarebbe possibile procedere alla rimessa in pristino stato del piano secondo seminterrato provvedendo a:

- i – smontare e recuperare infissi interno ed esterni, persiane, radiatori, calderina ed il mobilio presente all’interno;
- ii – murare le aperture dove attualmente sono presenti gli infissi esterni;
- iii – riempire il piano seminterrato con calcestruzzo alleggerito sino ad un’altezza di m 2 dal piano di calpestio al fine di ripristinare il terrapieno di cui alla descrizione dell’atto di



compravendita. Il costo complessivo per il ripristino è valutato in € 25.000 I.V.A. esclusa.

- La tettoia posta nella fascia di terreno sul lato nord del lotto è anch'essa abusiva e non sanabile.

Occorre a questo punto ribadire e precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

c.6.2 – Regime vincolistico.

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima è sottoposta a Vincolo Ambientale “Bellezza di insieme” denominata “Zona del Forte di Santa Tecla e Via Berghini” di cui al D.M. 19/01/1958 del 04/02/1958.

È invece presente un vincolo di natura idraulica conseguente all'esistenza del piano di bacino del Torrente Bisagno del quale si riportano gli elementi più significativi:

- SUSCETTIVITA' AL DISSESTO: zona PG2 media per l'edificio e zona PG1 bassa per la corte a partire dal prospetto sud del corpo più avanzato del fabbricato, art. 16 C.4 Norme di Attuazione;
- FASCE FLUVIALI: Fascia di rispetto dello scolmatore, art. 17b N.d.A.;
- RISCHIO IDRAULICO: No;
- CARTA INTERVENTI: Scolmatore;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO: No.



Da ciò si deduce che la zona non è particolare rischio idrogeologico (nelle zone PG1 e PG2 sono di fatto consentiti i principali interventi sempre, ovviamente, nel rispetto del P.U.C. vigente) ma ha la particolarità di trovarsi sulla proiezione del sottostante “deviatore delle piene del Rio Fereggiano” di cui ai lavori afferenti il progetto già avviato negli anni '90, poi interrotti, ed attualmente in corso a seguito delle recenti alluvioni che hanno portato a tragiche conseguenze.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

Come accennato in precedenza, a seguito di autorizzazione ricevuta dal G.E., lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le mappe del Catasto Terreni in conseguenza della già citata sentenza 3123/2010 del 05/08/2010 (all. “10”) con la quale il sub 4, erroneamente oggetto del presente procedimento, è stato dichiarato non di proprietà degli odierni debitori. Tale sentenza stabiliva che l’area di forma triangolare di circa mq 78 compresa fra il mappale 968 NCT (1330 sub 2 CEU, Fg. 45 sez. GED), il muro di contenimento che fisicamente delimita la proprietà pignorata (foto *), il mappale NCT 558 ad ovest e il 1532 ad est (vedi estratto mappa all. “7”) andava stralciata dall’intera ed originaria particella 834 di cui faceva parte. Come già detto la sentenza si limitava a stabilire la non titolarità degli odierni debitori senza quindi esprimersi su chi di fatto sia ad oggi il proprietario dell’area.

La porzione di proprietà di cui sopra è raffigurata nelle foto 49-50-51-52 e nell’elaborato planimetrico estratto dal Catasto Urbano allegato sub doc. “5”.

Quindi al fine di adempiere alle disposizioni contenute nella sentenza si è provveduto al deposito di un “Tipo di frazionamento” al Catasto Terreni (all. “6”) effettuando il rilievo dell’area con strumentazione GPS di proprietà dello scrivente e collegandolo alla rete di inquadramento catastale secondo la vigente normativa (circ. 2/88). Il ricorso al GPS è stato dettato dalla posizione dei punti fiduciali di inquadramento catastale che erano difficilmente accessibili coi sistemi di rilievo tradizionali. Nel corso del rilievo è stata quindi determinata l’esatta posizione del muro di confine che non corrisponde esattamente a quanto determinato dal C.T.U. nel 2010 poiché le attività da lui svolte non prevedevano un rilievo di precisione. Quindi considerato che il Giudice relatore della sentenza 3123/2010 identificava il confine nord della porzione da stralciare dalla proprietà dei debitori nel muro di contenimento esistente (foto 50) e quello sud nel confine catastale attuale con la particella 968, si è determinata l’esatta estensione dell’area in circa mq 124 contro i 78 indicati sia nella CTU sia nella sentenza. Si ribadisce che tale differenza è da attribuire alla metodologia di rilievo adottata dal CTU nel 2010 che comunque identificava correttamente i confini nonostante la relativa imprecisione delle misure che, si ricorda ancora, non erano finalizzate ad un esatto posizionamento dei manufatti ma a verificare se la porzione di area di cui sopra ricadesse o meno all’interno della



particella 834.

A seguito delle attività di cui sopra all'area triangolare di mq 124 non compresa nel presente pignoramento è stato attribuito il numero di mappa 1622 del foglio 55 del Comune di Genova sez. 1 N.C.T.. (all. "5" e "6") mentre il resto della proprietà ha mantenuto l'originario numero 834.

Le operazioni di aggiornamento catastale hanno anche riguardato l'appartamento, il magazzino e la corte annessa.

Prima di procedere alla descrizione delle attività svolte al Catasto Urbano per le tre unità di cui sopra, occorre riprendere l'argomento relativo alla effettiva consistenza della particella 834 poiché, come già detto, oggetto della CTU di cui alla più volte citata sentenza 3123/2010.

Difatti lo stralcio dell'area di mq 124 è avvenuto poiché il CTU dell'epoca aveva stabilito che gli odierni debitori avevano acquistato una proprietà di complessivi mq 587 a fronte dei mq 910 indicati nella visura catastale (vedi visura storica all. "4"). A tale conclusione era giunto dopo avere esaminato gli atti di provenienza ed in particolare il 37670 del 15/02/1957 a rogito Notaio Porcile, con il quale veniva compravenduto il terreno su cui poi sorgerà il fabbricato. A pag. 2 dell'atto si specificava che l'oggetto del trasferimento era un *"... appezzamento di terreno edificabile, ora gerbido, di circa cinquecentottantasette (587) metri quadrati."* Quindi verificando i passaggi successivi veniva a stabilire che la reale consistenza della proprietà acquistata dagli odierni debitori era effettivamente di mq 587 e non, quindi, della maggior superficie erroneamente iscritta negli archivi catastali. Considerato tutto ciò riferiva quindi al Giudice che *"Per quanto concerne la collocazione dell'area per cui è processo e la relativa proprietà, ritiene che ad oggi la stessa non sia stata acquistata da parte attrice poiché non ricompresa nel sedime del terreno di mq 587, già descritto e meglio individuato negli atti di provenienza, infatti il mappale così come rappresentato nell'estratto di mappa catastale (VAX), misura 910 mq"* (cfr. all. "11").

Il Giudice, recependo in pieno le conclusioni del CTU, emetteva la sentenza già citata escludendo quindi dalla particella 834 la porzione di mq 124 di cui sopra.

Si rammenta però che a Catasto Terreni il mappale 834 è stato iscritto con la superficie di mq 910 dalla quale lo scrivente, successivamente all'approvazione del frazionamento 2016/100425 del 05/05/2016 (all. "6"), ha scorporato i mq 124 del nuovo mappale 1622 relativi all'area individuata in sede di CTU. Di conseguenza il mappale 834 ha assunto la nuova consistenza di mq 786 che però **ancora non corrispondono ai mq 587 effettivamente attribuiti agli odierni debitori secondo quanto stabilito dalla sentenza 3123/2010.**

Il giudizio nel corso del quale è stata espletata la CTU e la successiva sentenza, aveva come oggetto la verifica di dove ricadesse l'appezzamento di mq 124 senza quindi preoccuparsi di eventuali ed ulteriori eccedenze o difformità catastali riferite ad altre porzioni della proprietà. In ragione di ciò, in



ottemperanza alle disposizioni impartite dal G.E. nel corso del presente procedimento, anche il recente frazionamento ha seguito il medesimo criterio limitandosi alla sola estrapolazione dell'area non riconducibile agli odierni pignorati.

Quindi si segnala che a livello catastale, ed in particolare a catasto terreni, vi è difformità fra la reale consistenza acquistata dai debitori e quella risultante dalle visure catastali.

Ciò quindi dovrà essere oggetto di ulteriore pratica di aggiornamento catastale atta ad individuare gli esatti confini del mappale 834 ed a rappresentare correttamente la proprietà sotto l'aspetto grafo numerico e censuario secondo le risultanze della CTU e le disposizioni della sentenza 3123/2010.

Presso il Catasto Urbano è stata invece depositata la Denuncia di Variazione GE0103689 del 12/05/2016 (all. "8") con la quale la corte esterna inizialmente annessa al solo appartamento è stata trasformata in "Bene Comune Non Censibile", non tassabile e non produttivo di reddito, da condividere anche con il sottostante magazzino. A seguito di tale variazione l'appartamento ha assunto il nuovo numero 7 di subalterno (vedi plan. All. "2") ed è stato costituito il nuovo sub 8 identificato proprio nella corte comune. Il magazzino ha mantenuto invece l'originario sub 6 (vedi all. "1"). La dimostrazione grafica di ciò è contenuta nell'elaborato planimetrico allegato sub doc. "5".

Il problema della consistenza dell'intera proprietà riguarda anche il Catasto Urbano presso il quale dovrà essere depositato l'aggiornamento, atto a rappresentare correttamente il sedime della particella, conseguente alle modifiche da dichiarare al Catasto Terreni.

Vista però la nuova natura del sub 8, così come trasformata in sede di consulenza, che ad oggi rappresenta la corte comune annessa alle due unità oggetto di valutazione, la futura modifica al Catasto Urbano sarà molto più semplice poiché richiederà unicamente il deposito (peraltro esente dal pagamento di diritti catastali) del solo elaborato planimetrico in sostituzione di quello esistente senza quindi interessare le rappresentazioni e le consistenze dei sub 6 e 7.

Però anche in questo caso è doveroso segnalare che non vi è completa conformità catastale fra lo stato di fatto e la rappresentazione dei beni al Catasto Urbano.

c. 7) SULLA SUDDIVISIONE DEL BENE IN EVENTUALI LOTTI AUTONOMI;

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto in virtù delle loro caratteristiche intrinseche e della loro appetibilità sul mercato.

QUESITO d)

"nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato"

Come anticipato lo scrivente ritiene che prima della vendita si debba procedere alle regolarizzazioni catastali di cui alla descrizione resa nel par. precedente al fine di allineare la



consistenza catastale a quella indicata nella sentenza 3123/2010.

Sarà quindi anche necessario provvedere alla redazione di un nuovo A.P.E. in virtù delle variazioni catastali intervenute in corso di consulenza (vedi quesito “g”).

QUESITO e)

“accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso”

A giudizio dello scrivente CTU la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO f)

“nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa”

Il pignoramento è riferito alla proprietà del bene interamente in capo ai debitori.

QUESITO g)

“il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell’APE”

L’A.P.E. redatto dallo scrivente riguardante il sub 5, **oggi sub 7**, destinato ad abitazione è stato protocollato presso l’archivio regionale con il n. 6927/2015. L’immobile ricade in classe G di Prestazione Energetica Globale (all.”23”). In virtù della variazione con la quale il sub 5 è divenuto sub 7, si ritiene che prima di procedere al trasferimento del bene debba essere presentato un nuovo A.P.E. con i dati catastali aggiornati, così come previsto dal vigente Regolamento Regionale.

Al momento del conferimento dell’incarico per il frazionamento del compendio, di cui al provvedimento del 1 aprile 2015, l’A.P.E. era già stato trasmesso all’Archivio Regionale.

Non è stato redatto l’A.P.E. per il sub 6 poiché interamente abusivo.

In ogni caso si ricorda che la vigente normativa regionale (L.R. 22/07, art. 24 c.1 e s.m.i.) ne dispone l’esonero per i provvedimenti dell’Autorità Giudiziaria.

QUESITO h)

“il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l’immobile oggetto di stima”

h.1 - Appartamento

L’esame dei valori OMI permette di apprendere che i valori della zona riferiti alle “abitazioni economiche” sono compresi fra un minimo di €/mq 1.250 sino ad un massimo di €/mq 1.700.

Il valore identificato dallo scrivente per l’appartamento A/3 è di €/mq 853 (€ 107.474,26 / mq 125,96) che si colloca al di sotto del minimo individuato dall’OMI.

h.2 - Magazzino

L’esame dei valori OMI permette di apprendere che i valori della zona riferiti ai magazzini sono



compresi fra un minimo di €/mq 820 sino ad un massimo di €/mq 1.250.

Il valore identificato dallo scrivente per il magazzino è di €/mq 160 (€ 19.870,20 / mq 124) che si colloca al di sotto del minimo individuato dall'OMI.

Le ragioni che hanno portato ai risultati di cui sopra sono le seguenti:

- i) I valori O.M.I. sono riferiti ad immobili in condizioni ordinarie mentre quello oggetto di stima presenta alcune caratteristiche negative che lo collocano ad un livello inferiore. Ciò è riferito principalmente all'appartamento;
- ii) Il valore unitario individuato a seguito della ricerca di mercato di cui al punto b.1) è stato corretto tramite l'uso di alcuni coefficienti utili a ricondurlo alle effettive condizioni del bene in esame. Tali coefficienti si sono rivelati peggiorativi nei confronti del valore originario. Ciò è riferito principalmente all'appartamento;
- iii) Per quanto riguarda il valore complessivo dell'appartamento determinato a seguito delle correzioni di cui sopra è stata detratta la percentuale per l'assenza di garanzia da vizi. In riferimento al magazzino si evidenzia come al valore siano stati detratti sia gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sia la percentuale per l'assenza di garanzia da vizi;
- iv) I valori finali depurati di tutto quanto sopra, divisi per le rispettive superfici commerciali restituiscono importi unitari per forza di cose inferiori al minimo O.M.I.

Genova, 28 ottobre 2016

L'Esperto

 (Geom. Giorgio CORIO)



ELENCO ALLEGATI

APPARTAMENTO

- 1) Documenti catastali sub 6;
- 2) Documenti catastali sub 7;
- 3) Visura storica CEU sub 8;
- 4) Visura storica N.C.T. mapp. 834;
- 5) Elaborato planimetrico (dimostrazione grafica composizione subalterni);
- 6) Frazionamento N.C.T. con timbro di deposito presso il Comune di Genova;
- 7) Estratto di mappa;
- 8) Frazionamento Catasto Urbano;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Sentenza 3123/2010;
- 11) Testo CTU del 2007;
- 12) Estratto delle formalità;
- 13) Note di trascrizione delle formalità;
- 14) Norme P.U.C. vigente;
- 15) Progetto di costruzione del 1958;
- 16) Autorizzazione variante al progetto di costruzione di viale privato;
- 17) Rilievo sub 6;
- 18) Rilievo sub 7;
- 19) Planimetria generale;
- 20) Descrizione vincolo ambientale;
- 21) Stralcio norme Piano di Bacino Torrente Bisagno;
- 22) Visura storica C.E.U. sub 4;
- 23) A.P.E.;
- 24) Fotografie.

