

GIUSEPPE ERRERA

dottore agronomo

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele BIANCHI

CONSULENZA DELL'ESPERTO
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

OGGETTO:

Procedimento Esecutivo Immobiliare
R.G.E. 618/2015

XXXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX (Avv.to M. Sguoto)

CREDITORE PROCEDENTE

contro

XXXXX XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX (Avv.to ----) DEBITORE

ESECUTATO

intervenuto

Unicredit S.p.A. c.f. 00348170101 (Avv.to L. Cescato)

CREDITORE INTERVENUTO

Genova, 15/09/2016

dott. agr. Giuseppe Errera

Via della Libertà 4/5 16129 Genova

Tel. 010/542313 - cell. 348/7042486

e-mail: giuseppe.errera@fastwebnet.it – pec: g.errera@epap.conafpec.it



INDICE

INDICE	2
1 PREMESSA	3
2 QUESITO DEL GIUDICE	3
3 RISPOSTA AL QUESITO	6
3.1 PUNTO A1) - SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C	6
3.2 PUNTO A2) – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	7
3.2.1 Terreni in Comune di Bogliasco – Superfici, qualità catastali e attuali, valori di stima.....	7
3.3 PUNTO B) – SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI	10
3.3.1 Punto b1) – Identificazione del bene, comprensiva dei confini catastali ... e	
Punto b2) – Sommara descrizione del bene.....	12
3.3.2 Punto b3) - Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	15
3.3.3 Punto b4) - Stato di possesso del bene.....	16
3.3.4 Punto b5) - 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	16
3.3.5 Punto b6) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	16
3.3.6 Punto b7) - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso	18
3.3.7 Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici	18
3.4 PUNTO C) – 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	18



1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Giuseppe Errera, nato a Genova (GE) il 30/07/1966, c.f. RRRGPP66L30D969H, con studio in Genova (GE – 16145), Via Trieste 4R, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle Province di Genova e Savona al n. 210, p.iva 03724840107, è stato nominato esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele BIANCHI, in data 24/03/2016.

Il sottoscritto, con la suddetta Ordinanza, è stato invitato nei locali del Tribunale di Genova, Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 06/04/2016, dopo giuramento di rito, ha ricevuto il mandato di procedere alle verifiche ed alle valutazioni indicate nel verbale di conferimento incarico agli atti.

Il procedimento ha per oggetto l'espropriazione di più unità immobiliari, site in comune di Bogliasco (GE) e Genova (GE), sezione catastale terreni E(5), come di seguito precisate:

- **Debitore esecutato, XXXXXX XXXX**, nato in XXXXX (CH) il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX
 - **per la quota di 1000/1000 (100%) di piena proprietà, in regime di separazione dei beni:**
 - Catasto dei Terreni – Comune Censuario di Genova – Sezione Censuarie E(5) – D969 E:
 - Foglio 18, Particella 116, superficie 1450 mq, Seminativo Arborato, R.D. 2,62, R.A. 6,37
 - Catasto dei Terreni – Comune Censuario di Bogliasco:
 - Foglio 2, Particella 68, superficie 0920 mq, Uliveto 4, R.D. 1,19, R.A. 1,90
 - Foglio 2, Particella 70, superficie 96 mq, Area Rurale, R.D. 0,00, R.A. 0,00
 - Foglio 4, Particella 10, superficie 430 mq, Prato 3, R.D. 0,20, R.A. 0,56
 - Foglio 4, Particella 25, superficie 320 mq, Uliveto 4, R.D. 0,41, R.A. 0,66
 - Foglio 4, Particella 26, superficie 620 mq, Prato 3, R.D. 0,29, R.A. 0,80
 - Foglio 4, Particella 61, superficie 1050 mq, Uliveto 4, R.D. 1,36, R.A. 2,17
 - Foglio 4, Particella 64, superficie 430 mq, Uliveto 4, R.D. 0,56, R.A. 0,89
 - Foglio 4, Particella 126, Uliveto 3, superficie 790 mq, R.D. 3,26, R.A. 2,24
 - Foglio 4, Particella 297, Castagneto da Frutto 3, superficie 15 mq, R.D. 0,01, R.A. 0,01

2 QUESITO DEL GIUDICE

Nella medesima data del giuramento di rito (06/04/2016), il giudice sottopone al sottoscritto il seguente 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;*



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 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, anech 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:

- o le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- o gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- o le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi, autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- o gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifich 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- o le iscrizioni ipotecarie*
- o i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

7. la verifica della regolarità edilizia ed 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 e 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 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 dell'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;

c 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 parte medesima, 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.*

3 RISPOSTA AL QUESITO

Di seguito vengono evidenziate le risposte al quesito, suddivise per i singoli punti espressi dal giudice.

3.1 Punto a1) - Sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione, essa risulta completa, ai sensi del secondo comma dell'art. 567 del c.p.c., essendo presenti:



- Certificato Ipotecario Speciale n. 238823 del 26/10/2015
- Estratto catastale – Visura n. PD0158378 del 28/07/2015

3.2 Punto a2) – determinazione del valore di mercato dell'immobile

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente si è attivato per l'espletamento dello stesso.

Il sopralluogo presso i beni immobili pignorati, siti sia in comune di GENOVA (GE), Alta Val Bisagno, sia in Comune di BOGLIASCO (GE), Loc. Sessarego, è stato effettuato in data 27/06/2016. Nessuna delle parti ha partecipato al sopralluogo, pur essendo stati notificati con preavviso le date, gli orari e i luoghi di appuntamento: il C.T.U. ha espletato il sopralluogo personalmente.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, si è effettuata, oltre alla consultazione dei Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria n. 6 della Provincia di Genova, la ricerca di prezzi di mercato di recenti compravendite effettuate per beni con caratteristiche omogenee ed inoltre sono state consultate le quotazioni immobiliari di orientamento stilate dai borsini immobiliari stilati da associazioni e federazioni immobiliari (ad es. FIMAA – borsino immobiliare 2014/2015).

Sempre per i terreni, ci si è avvalsi in prima istanza della Deliberazione della Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio di Genova del 26/09/2014 (in BURL N. 43, anno XLV, del 22/10/2014), per la Determinazione dei Valori Agricoli Medi per l'Anno 2014, ultimo pubblicato in Provincia di Genova. Inoltre, quali elementi orientativi, ci si è avvalsi delle pubblicazioni INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria), riguardanti i prezzi minimi e massimi di mercato dei terreni agricoli e forestali.

3.2.1 Terreni in Comune di Bogliasco – Superfici, qualità catastali e attuali, valori di stima

I terreni oggetto di stima, come elencati nel precedente capitolo 1 della presente relazione tecnica e di cui si fornisce descrizione in seguente capitolo, sono stati stimati al fine di determinare il più probabile valore di mercato, tenendo conto della condizione attuale, sia dal punto di vista colturale, sia dello stato di conduzione e gestione. Inoltre si è tenuto conto anche delle prescrizioni urbanistiche determinate dal P.R.G. del Comune di Bogliasco e del P.U.C. del Comune di Genova. Inoltre si è tenuto conto delle eventuali servitù attive e passive eventualmente rilevate sulle particelle di terreni.



La superficie complessiva dei terreni risulta essere pari a 0 ettari, 46 are e 71 centiare in Comune di Bogliasco, mentre pari a 0 ettari, 14 are e 50 centiare in Comune di Genova, la seguente tabella riporta l'elenco delle particelle, anche con la qualità del suolo attuale, come rilevato da sopralluogo, così ripartita:

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Superficie catastale ha,aaca	Qualità catastale	Superficie qualità rilevata ha,aaca	Qualità colturale rilevata
Bogliasco	---	2	68	0,0920	ULIVETO 4	0,0861	ULIVETO
						0,0059	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Bogliasco	---	2	70	0,0096	AREA RURALE	0,0046	ULIVETO
						0,0050	MANUFATTI
Bogliasco	---	4	10	0,0430	PRATO 3	0,0430	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Bogliasco	---	4	126	0,0790	ULIVETO 3	0,0790	ULIVETO
Bogliasco	---	4	25	0,0320	ULIVETO 4	0,0320	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Bogliasco	---	4	26	0,0620	PRATO 3	0,0620	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Bogliasco	---	4	297	0,0015	CAST FRUTTO 3	0,0015	INCOLTO PRODUTTIVO
Bogliasco	---	4	61	0,1050	ULIVETO 4	0,1050	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Bogliasco	---	4	64	0,0430	ULIVETO 4	0,0010	ULIVETO
						0,0420	PASCOLO MAGRO (tara 20%)
Genova	E(5)	18	116	0,1450	SEMIN ARBOR 4	0,1215	ULIVETO
						0,0235	BOSCO MISTO
TOTALE IN COMUNE DI BOGLIASCO			n.9 particelle	0,4671	---	----	----
TOTALE IN COMUNE DI GENOVA			n.1 particelle	0,1450	---	----	----



COMUNE DI BOGLIASCO	
Qualità colturale attuale	Superficie ha,aaca
BOSCO MISTO	0,0000
INCOLTO PRODUTTIVO	0,0015
MANUFATTI	0,0050
PASCOLO MAGRO (tara 20%)	0,2899
ULIVETO	0,1707
TOTALE	0,4671

COMUNE DI GENOVA – SEZ. E(5)	
Qualità colturale attuale	Superficie ha,aaca
BOSCO MISTO	0,0235
INCOLTO PRODUTTIVO	0,0000
MANUFATTI	0,0000
PASCOLO MAGRO (tara 20%)	0,0000
ULIVETO	0,1215
TOTALE	0,1450

Sono state determinate detrazioni per le singole particelle catastali in merito all'insediamento di vegetazione spontanea, all'acclività, esposizione, accessibilità, necessità di ripristino.

Oltre che direttamente in campo, nel corso del sopralluogo, i terreni sono stati anche indagati mediante sistema informativo territoriale (SIT-GIS), con sovrapposizione di ortofotocarte e planimetrie catastali e con ausilio di numerose carte dell'uso del suolo e di caratterizzazione del territorio.

Si sottolinea come le particelle in Comune di Bogliasco, foglio 4, particelle 10, 25, 26, sono state percorse dal fuoco nel corso dell'anno 2003, ed in particolare nel corso dell'evento di incendio boschivo del 05/02/2003, come riportato dalla specifica cartografia della Regione Liguria (codice Anti Incendio Boschivo n. F8GE5RCC2003008). Vi è da notare che il Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Bogliasco, al contrario, non inserisce la particella 10 del foglio 4 entro quelle che hanno subito l'incendio.

Ricade in Zona a Vincolo Idrogeologico la particella a Catasto dei Terreni in Comune di Genova, Sezione E(5), Foglio 18, particella 116.

Di tutti i terreni siti in Comune di Bogliasco, oggetto del presente procedimento, eccetto il mappale al Foglio 2, Particella 70, in data 04/04/2007, con atto notarile pubblico del Notaio Riso Luigi Francesco di Genova, il precedente proprietario, sig. Moggia Lucio ha ceduto a terzi l'intera cubatura edificabile (Indice di edificabilità) insistente sui terreni (Foglio 2 particella 68, Foglio 4, particelle 10, 25, 26, 61, 64, 126, 297).



Particella	Superficie stimata attuale per qualità colturale (ha,aaca)	Qualità colturale attuale	Valore di stima €	Valore unitario €/mq	Valore unitario €/ha
Bogliasco - --- - Foglio 2 - Particella 68	0,0861	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 3.310,00	€ 3,00	€ 33.370,20
Bogliasco - --- - Foglio 2 - Particella 70	0,0059 0,0046 0,0050	ULIVETO MANUFATTI PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 524,00	€ 5,46	€ 54.583,33
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 10	0,0430	20%)	€ 208,00	€ 0,48	€ 4.837,21
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 126	0,0790	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 2.931,00	€ 3,71	€ 37.101,27
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 25	0,0320	20%)	€ 158,00	€ 0,49	€ 4.937,50
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 26	0,0620	20%)	€ 301,00	€ 0,49	€ 4.854,84
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 297	0,0015	INCOLTO PRODUTTIVO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 205,00	€ 13,67	€ 136.666,67
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 61	0,1050	20%)	€ 503,00	€ 0,48	€ 4.790,48
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 67	0,0010 0,0420	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 267,00	€ 0,62	€ 6.209,30
Genova - E(5) - Foglio 18 - Particella 116	0,1215 0,0235	ULIVETO BOSCO MISTO	€ 7.098,00	€ 4,90	€ 48.951,72
TOTALI	0,6121	----	€ 15.505,00	---	---

Si perviene pertanto ad un più probabile valore di mercato dei terreni che risulta essere valutato pari a complessivi **€ 15.505,00**.

3.3 Punto b) – Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

Lo scrivente, analizzato nel complesso le particelle di terreno oggetto della presente stima, ritiene che, a causa del limitato valore economico stimato, al fine di ridurre i costi legati alla messa in vendita, si renderebbe opportuna la vendita in un unico lotto e pertanto assume il più probabile valore di mercato sopra riportato, pari a € 15.505,00.

L'eventuale formazione di lotti autonomi potrebbe andare a separare i terreni siti in Comune di Bogliasco, loc. Sessarego ed il terreno siti in Genova, Alta Val Bisagno/Struppa.

Pertanto l'eventuale formazione di due lotti autonomi potrebbe assumere la seguente configurazione:



LOTTO PRIMO – Terreni siti in Comune di Bogliasco, intorno alla loc. Sessarego
Superficie

Particella	stimata attuale per qualità colturale (ha,aaca)	Qualità colturale attuale	Valore di stima €	Valore unitario €/mq	Valore unitario €/ha
Bogliasco - --- - Foglio 2 - Particella 68	0,0861	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 5.510,00	€ 5,00	€ 55.570,20
Bogliasco - --- - Foglio 2 - Particella 70	0,0046	ULIVETO MANUFATTI	€ 524,00	€ 5,46	€ 54.583,33
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 10	0,0050	PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 208,00	€ 0,48	€ 4.837,21
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 126	0,0430	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 2.931,00	€ 3,71	€ 37.101,27
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 25	0,0790	PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 158,00	€ 0,49	€ 4.937,50
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 26	0,0320	PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 301,00	€ 0,49	€ 4.854,84
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 297	0,0620	INCOLTO PRODUTTIVO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 205,00	€ 13,67	€ 136.666,67
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 61	0,0015	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 503,00	€ 0,48	€ 4.790,48
Bogliasco - --- - Foglio 4 - Particella 64	0,0010	ULIVETO PASCOLO MAGRO (tara 20%)	€ 267,00	€ 0,62	€ 6.209,30
TOTALI	0,4671	----	€ 8.407,00	---	---

LOTTO SECONDO – Terreni siti in Comune di Genova, Alta Val Bisagno/Struppa
Superficie

Particella	stimata attuale per qualità colturale (ha,aaca)	Qualità colturale attuale	Valore di stima €	Valore unitario €/mq	Valore unitario €/ha
Genova - E(5) - Foglio 18 - Particella 116	0,1215	ULIVETO BOSCO MISTO	€ 7.098,00	€ 4,90	€ 48.951,72
TOTALI	0,1450	----	€ 7.098,00	---	---



3.3.1 Punto b1) – Identificazione del bene, comprensiva dei confini catastali ...

e

Punto b2) – Sommario descrizione del bene

I beni oggetto del pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva del Tribunale di Genova, RGE 618/15, sono ubicati sia Comune di Genova, sia in Comune di Bogliasco e risultano di seguito censiti:

Catasto dei Terreni – Comune di Genova - Sezione E(5) – cod. Comune D969 E

UNICO TERRENO in zona Costa Coppalla, raggiungibile dalla loc. Poggio di Struppa.

Il terreno è situato in loc. Poggio di Struppa al di sotto delle case della località, raggiungibile da qui mediante sentiero pedonale, raggiungibile percorrendo circa 200 m della strada comunale che raggiunge la località Poggio di Struppa in direzione ponente. E' caratterizzato da presenza di olivi e alcuni alberi da frutto, con inerbimento permanente e circondato da area boschiva che in minima parte è penetrata nella particella, soprattutto nella porzione ovest. Si sviluppa lungo il medio versante sud del rilievo denominato Poggio Struppa, cima immediatamente a ovest del Monte Bastia. E' situato ad altitudine compresa tra 380 m e 390 m slm.

1. Foglio 18, Particella 116, superficie 1450 mq, Seminativo Arborato 4, R.D. 2,62, R.A. 6,37 – confini da N in senso orario: Sez. E Foglio 18 Particelle 115, 119, 187, 163, 162, Sez. E, Foglio 17 particella 441.

Catasto dei Terreni – Comune di Bogliasco

TERRENI SPARSI SITUATI SUPERIORMENTE ALLA LOC. SESSAREGO DI BOGLIASCO

Terreni censiti al Foglio 2 del comune di Bogliasco, siti al di sopra della località Sessarego, in zona denominata "Piano della Murta", ad altitudine ricompresa tra 357 m e 380 m slm. Sono raggiungibili dalla loc. Sessarego, mediante mulattiera pedonale denominata Strada comunale Pria Sucau. L'area è caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno, a destinazione principalmente olivicola, di cui un gran numero in abbandono.



2. Foglio 2, Particella 68, superficie 920 mq, Uliveto 4, R.D. 1,19, R.A. 1,90 – confini da N in senso orario: strada comunale Pria Sucau, particelle 69, 75, 200, 67.
3. Foglio 2 Particella 70, superficie 96 mq, Area Rurale, R.D. ---, R.A. --- – confini da N in senso orario: strada comunale Pria Sucau, particelle 74, 73,71, 69.

Terreno censito al Foglio 4 Particella 126 del comune di Bogliasco, siti lungo il versante a NW della località Sessarego, in zona denominata "Ciana", ad altitudine compresa tra 300 e 327 m slm, raggiungibile dalla loc. Sessarego, in direzione NW mediante la strada vicinale (pedonale) Bosco de Sutta. L'area è caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno, a destinazione principalmente olivicola, ma anche orticola e frutticole, in parte in abbandono.

4. Foglio 4, Particella 126, superficie 790 mq, Uliveto 3, R.D. 3,26, R.A. 2,24 – confini da N in senso orario: particelle 121, 123, 124, 125, 127, 143, 141, 140, 139, 122.

Terreni censiti al Foglio 4, particelle 61 e 62, del Comune di Bogliasco, siti nel medio versante ESE, in zona denominato Pian del Lupo, superiormente a zona detta Campo dei Caenzi. Raggiungibile dalla loc. Sessarego, in direzione ovest grazie alla strada comunale Sessarego S. Ilario, percorribile con veicoli di limitate dimensioni e, dopo aver superato il Riso Sessarego e il suo affluente Rio Valle Pian del Lupo, raggiungere il bivio pedonale che si diparte alla destra prendendo dapprima la Strada vicinale dei Caenzi e successivamente con svolta a destra la Strada vicinale valle di Lupo, che lambisce il confine E della particella 62 e da questa per breve tratto lungo i terreni si raggiunge la particella 61. L'area è caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno, a destinazione principalmente olivicola, di cui un gran numero in abbandono e spesso soggetti a colonizzazione marcata della flora arbustiva spontanea.

5. Foglio 4, Particella 61, superficie 1050 mq, Uliveto 4, R.D: 1,36, R.A. 2,17 – confini da N in senso orario: particelle 39, 62, 63, 60.
6. Foglio 4, Particella 64, superficie 430 mq, Uliveto 4, R.D. 0,56, R.A. 0,89 – confini da N in senso orario: particelle 62, 67, 331, 63.

Terreni censiti al Foglio 4, particelle 25 e 26, del Comune di Bogliasco, siti nel medio versante SE, in zona denominato Zuncu, superiormente a zona detta Campo dei Caenzi. Raggiungibile dalla loc. Sessarego, in direzione ovest grazie alla strada comunale Sessarego S. Ilario, percorribile con veicoli di limitate dimensioni e, dopo aver superato il Riso Sessarego e il suo affluente Rio Valle Pian del Lupo, raggiungere il bivio pedonale che si diparte alla destra prendendo la Strada vicinale dei Caenzi e, dopo aver superato il Rivo Valle Pian del Lupo e il bivio della strada vicinale Zuncu Funtanin, subito prima di incontrare un piccolo fabbricato ancora relativamente integro e con tetto, superiormente al sentiero si arriva ai terreni. L'area è caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno, a destinazione principalmente olivicola sul



piano sottostante alle particelle, mentre verso la parte alta sono caratterizzati da tracce di oliveto o appezzamenti a conduzione prativa e colonizzazioni di flora arbustiva spontanea, anche determinate dai ripetuti incendi del gruppo montano dominato dal monte Fasce.

7. Foglio 4, Particella 25, 320 mq, Uliveto 4, R.D. 0,41, R.A. 0,66 – confini da N in senso orario: particelle 26 e 27, strada cicinale Caenzi Zuncu, particelle 24, 23.
8. Foglio 4, Particella 26, 620 mq, Prato 3, R.D. 0,29, R.A. 0,80 – confini da N in senso orario: strada vicinale Zuncu Funtanin, particelle 27, 25, 23.

Terreno censiti al Foglio 4, particella 10, del Comune di Bogliasco, sito nel medio alto versante SE, in zona denominata Luxi. Raggiungibile dalla loc. Sessarego, in direzione ovest grazie alla strada comunale Sessarego S. Ilario, percorribile con veicoli di limitate dimensioni e, dopo aver superato il Riso Sessarego e il suo affluente Rio Valle Pian del Lupo, raggiungere il bivio pedonale che si diparte alla destra prendendo la Strada vicinale dei Caenzi e, dopo breve tratto si prende a sinistra la strada vicinale Valle Pian di Lupo e dopo aver superato il Rivo Valle Pian di Lupo, percorsi ancora 180-200 m si raggiunge il confine SE della particella. L'area è caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno, a destinazione principalmente prati e pascoli, soggetti a colonizzazioni di flora arbustiva spontanea, anche determinate dai ripetuti incendi del gruppo montano dominato dal monte Fasce.

9. Foglio 4, Particella 10, superficie 430 mq, Prato 3, R.D. 0,20, R.A. 0,56 – confini da N in senso orario: Comune di Genova C.T. Sez. L Foglio 3 Particella 148, Comune di Bogliasco Foglio 4 particella 8, Strada vicinale Valle Pian di Lupo, Comune di Bogliasco Foglio 4 particella 12.

Terreno al Foglio 4, Particella 297, con presenza di area boscata, di limitate dimensioni, si trova a confine con area adibita a parcheggio di altro proprietario e da essa interclusa. Esso è situato e raggiungibile attraverso la strada comunale che da Bogliasco raggiunge la località Sessarego, e una volta raggiunto il tornante che si affaccia sull'autostrada Genova-Livorno (viadotto denominato Rio Burchi e la galleria Sessarego), lo si trova all'esterno del tornante, guardando l'autostrada a destra dell'area adibita a parcheggio.

10. Foglio 4, Particella 297, superficie 15 mq, Castagneto da Frutto, R.D. 0,01, R.A. 0,01 – confini da N in senso orario: strada vicinale Arietina, particella 681, strada comunale per Sessarego.



3.3.2 Punto b3) - Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

Dal 04/05/2007 ad oggi – Sig. XXXXX XXXXXX, nato in Svizzera il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX

1. Nota di Trascrizione – Uff. Prov.le di Genova Reg. Gen n. 22388, Reg. Part. n. 12262, presentazione n. 46 del 26/05/2007 – Compravendita, con Atto Notarile Pubblico del 04/05/2007, n. rep. 35887/9223, Notaio Maiello Salvatore di Noale (VE). Compravendita del complesso dei terreni oggetto del presente procedimento, sia siti in Comune di Genova Sez. E, sia in Comune di Bogliasco:
A favore di XXXXX XXXXX, nato in XXXXXX il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX, che acquista la proprietà in regime di separazione dei beni
Contro XXXX XXXXX, nato a XXX il 10/07/19389, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, che vende la proprietà
Ad eccezione della cessione della cubatura (indice di edificabilità) sui terreni in Comune di Bogliasco, Foglio 2, mappali 68 e Foglio 4, mappali 10, 25, 26, 61, 64, 126, l 297.

Dal 20/04/1972 al 03/05/2007 – Sig. Moggia Lucio, nato a Zara il 10/07/1938, C.F: MGGLCU38L10M149D

2. Nota di Trascrizione – Ministero delle finanze, Conservatoria di Genova. Reg. part. n. 7577, data di presentazione 1972. Scrittura Privata autenticata dal Notaio Alessandro Valdettaro di Genova in data 20/04/1972, n. rep. 8879 e in data 21/04/1972, n. 8888 rep., registrata a Genova Atti Privati il 22/04/1972 n, 8236, Vol 988, Mod II.
Compravendita di terreni:
A Favore di XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX il 10/07/19389, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, che acquista la proprietà dei seguenti beni a N.C.T. - Bogliasco, Foglio 2, Particelle 68, 70; Foglio 4 Particelle 10, 25, 26, 61, 64, 126, 296, 297
Contro XXXXXXX XXXXX, ved. XXXXXXX, nata a XXXXXXX il 18/07/1900, parte venditrice e
A Favore di XXXX XXXXX, nato a XXX il 10/07/19389, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, che acquista la proprietà dei seguenti beni a N.C.T. - Comune di Genova, Sez. E(5), Foglio 17 Particella 336 e Foglio 18, Particella 116
Contro XXXXXXX XXXXX, Ved. XXXXX, nata a XXXXX (GE), il 11/01/1896



3.3.3 Punto b4) - Stato di possesso del bene ...

Gli immobili non risultano occupati da terzi.

3.3.4 Punto b5) - 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 ...

Dalla verifica dei registri immobiliari sono risultate le seguenti formalità di trascrizione:

1. Comune di Bogliasco, Foglio 2, mappali 68 e Foglio 4, mappali 10, 25, 26, 61, 64, 126, 297: Atto Notarile pubblico del 04/04/2007, n. rep. 23716/12864, notaio Risso Luigi Francesco in Genova. Atto Tra Vivi per Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, rappresentati dalla cessione, mediante vendita, della intera cubatura edificatoria (intero indice di edificabilità) da parte di precedente proprietario dei terreni (sig. XXX XXXXX, nato a XXXXXX il 10/07/1938, c.f. XXXXXXXXXXXXX) dei terreni sopra elencati al sig. XXXX XXX, nato a XXXX il 02/09/1949, c.f. XXXXXXXXX.

3.3.5 Punto b6) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Atto Giudiziario, del 04/03/2011, n. rep. 987, P.U. Tribunale di Venezia VE c.f. 94047850279: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, richiesta da Avv. Luigi Angelini – Via Castello 5279 Venezia, Reg. Gem 8891, Reg. Part. 1562, presentazione 205 del 14/03/2011, interessante tutte le particelle catastali oggetto del presente procedimento:
A favore di: Unicredit SpA – Roma c.f. 00348170101 – con domicilio ipotecario in Venezia Castello 527, per il diritto di PROPRIETA'
Contro: XXXXXX XXXX, nato in XXXXX il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà.



Capitale: €D 35.385,47 – Totale € 42.000,00, più gli interessi legali a decorrere dall'1/1/2011 e fino al saldo.

2. Atto Giudiziario del 19/06/2013, P.U. Tribunale di Venezia VE, n. rep. 8257/2011: Atto esecutivo o Cautelare: Ordinanza di Sequestro Conservativo, Reg. gen. 19854, Reg. Part. 14768 presentazione 1 del 10/07/2013, interessante tutte le particelle catastali oggetto del presente procedimento

Richiedente: XXXX XXXXX, Via XXXXXX 84 – Scorzè – VE

A favore di XXXXX XXXXX– Creditore Ipotecario, nato a Noale VE il 06/07/1960, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà dell'intero

Contro: XXXXX XXXXX– Debitore Ipotecario, nato in XXXXXX il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni.

Viene autorizzata la parte ricorrente a procedere a sequestro conservativo sui mobili, immobili e crediti nei confronti di XXXXX XXXXX sino a concorrenza di € 60.000,00 per capitale, interessi e spese, ...

Annotazione presentata il 21/05/2015 Reg. part. n. 1011, Reg. gen 12156 – Atto: Sentenza di Condanna Esecutiva

3. Atto Giudiziario del 24/03/2015, P.U. Tribunale di Venezia VE, rep. 1082/2015: Annotazione a Trascrizione – Sentenza di Condanna Esecutiva, Reg. gen. 12156, Reg. part. 1011, presentazione n. 55 del 21/05/2015

Formalità di Riferimento: Trascrizione, n. reg. part. 14768 del 10/07/2013, richiesta da Avv. Manola Sguoto, Riviera Magellano 5 – Mestre VE

Interessante tutti i terreni oggetto del presente procedimento (con errata indicazione all'immobile n. 10 del Comune Censuario: Bogliasco invece di Genova, Sez. E)

A favore di XXXXXXX XXXX, nato a Noale VE il 06/07/1960, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXX XXXXX– Debitore Ipotecario, nato in XXXXXXX il 11/09/1965, c.f. XXXXXXXXXXXX

Sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Venezia, con conferma del sequestro conservativo autorizzato con ordinanza in data 19/06/2013 e trascritto a Genova in data 10/07/2013 ai n. 19854/14768.



3.3.6 Punto b7) - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

I beni immobili oggetto del presente procedimento interessano esclusivamente terreni e non fabbricati e pertanto non è da verificare, né la regolarità edilizia ed urbanistica, né l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Dai sopralluoghi effettuati si sono potuti individuare i confini catastali direttamente sul territorio e pertanto sussiste corrispondenza delle particelle catastali con la loro localizzazione.

3.3.7 Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

Non risulta essere necessaria in quanto il presente procedimento risulta interessare esclusivamente terreni e non fabbricati.

3.4 Punto c) – 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.

Non si tratta di quota indivisa.

In fede

Genova, 15/09/2016

Il Tecnico
dott. agr. Giuseppe Errera

