

\*\*\*\*\*

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Ill.mo Dott. D.Bianchi

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\*\*\*\*\*

**0) PREMESSE**

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabiglieri, 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. D.Bianchi 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazio**

ne ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo delle O.P.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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 urbanizzazione 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 OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa inferiore;**
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il**

**relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

**Dovranno essere indicati:**

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi, autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;**
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;**

**6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

**Dovranno essere indicati:**

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

**7. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene anche dal punto di vista delle mappe catastali, nonché la esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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 caso la verifica, ai fini dell'istan-**

za di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio, 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.

8. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'APE

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) RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI**

In data 18 Luglio 2018 alle ore 12,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg.95 per il deposito della relazione peritale ex 569 c.p.c..

In data 23 Luglio 2018 la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 16 Ottobre 2018 alle ore 11,00 effettuava il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, agli immobili oggetto del pignoramento e siti in Comune di Motoggio, loc.Fasciou,

identificati catastalmente con il Fg.9 mapp.750.751 del N.C.E.U. e con il Fg 9 mapp. 115 del N.C.T..

Nel frattempo il C.T.d'U. aveva provveduto 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 INNANZITUTTO 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'IMMOBILE, ACCEDENDOVÌ ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA , PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....omissis.....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 PATICOLARI E  
MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI OMI SE  
EMERGA CHE I PREZZI REALI SONO SOTTO TALE SOGLIA;**

**b.1) STIMA DEL BENE**

**- 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 metro quadro e, tenuto conto che si è in presenza di edifici collabenti, il prezzo a corpo.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che i valori dell'OMI non sono più rappresentativi del mercato reale, che ormai differisce significativamente da essi per difetto!



Si ribadisce, inoltre, ai fini dell'assegnazione di un valore ai beni, oggetto della presente stima, che trattasi di unità collabenti ossia immobili rustici, convertiti dal Catasto Terreni a quello Urbano, un tempo in parte adibiti ad uso abitazione plurifamiliare, forse anche provvisti di abitabilità, che, tuttavia, allo stato attuale hanno perso i requisiti della medesima, stanti la mancanza di serramenti, l'instabilità dei solai, l'assenza di impianti ed utenze attive, ecc..

Volendo comunque riferirsi alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2018– Semestre 1) vengono assegnati valori per i fabbricati del quartiere di tipo residenziale, (ma classificati solamente di tipo economico) variabili da €/mq 490,00 ad €/mq 720,00.

Tali valori forniti dall'OMI risultino per lo più inapplicabili al caso in esame, dal momento in cui ci si trova (come sopra affermato) in presenza di fabbricati fatiscenti, per i quali ha senso assegnare un valore puramente simbolico che tenga conto della volumetria disponibile e della possibilità di recupero di tali volumi per effetto delle norme di Piano, oltrechè dei costi di ristrutturazione.

In questa situazione non si è ritenuto neppure necessario effettuare un rilievo puntuale del fabbricato, dovendosi, quindi, riferire per la stima ad una superficie commerciale lorda, calcolata sulla base della

superficie ricavata dagli elaborati planimetrici catastali, opportunamente decurtata di un valore di circa il 10% per tenere conto della muratura perimetrale eccedente i cm.40,00, cui afferisce la superficie commerciale.

Si assume, quindi, un prezzo al metro quadro simbolico, che tiene conto delle potenzialità del fabbricato in termini di volume ad uso residenziale, ma tiene conto del fatto che in assenza di interventi di ristrutturazione il medesimo non potrebbe essere di fatto abitabile.

Si adottano a questi fini, come prezzo al metro quadro, €/mq 200,00, mentre per la valutazione dei terreni si tiene conto per alcuni di essere pertinenza del fabbricato principale, non avendo, per posizione e superficie, nè una valenza edificatoria nè agricola, mentre per il mapp.115, identificato al NCT come pascolo arboreo, si terrà conto del valore agricolo del medesimo.

In conclusione si effettua una stima la metro quadro, assegnando 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.

#### **- Stima**

##### **1) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 750**

**(fabbricato collabente) – S1- T-1**

##### **b.1.1.1) Stima a corpo**

### Fabbricato

- corpo: n° 1

- prezzo a corpo €. 44.000,00

- 1 x €/corpo x €. 44.000,00 = €. 44.000,00

#### **b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati**

La superficie coperta dell'intero fabbricato, inclusi muri perimetrali e divisori interni, è pari a circa 355,95 mq, valore al quale si applica una riduzione del 10% per tenere conto dell'eccedenza di spessore della muratura effettiva rispetto a quella commerciale (considerata fino ad uno spessore di cm.40,00), così suddivisa per ogni piano:

- piano seminterrato: mq. 22,11
- piano terreno: mq. 68,88
- piano primo: mq. 117,32
- piano secondo: mq. 104,84
- piano sottotetto: mq 42,80

oltre a coefficienti pertinenziali per i piani seminterrati, terreno e sottotetto, che, non avendo un'altezza sufficiente, non possono essere ad oggi considerati abitabili, ma devono essere assimilati a cantine e solai inabitabili e devono essere, quindi, assoggettati ad un coefficiente pari a 0,20.

Pertanto applicando un prezzo unitario di €/mq. 200,00, risulta:

- piano seminterrato: €/mq200,00 x mq.22,11x 0,90 x 0,20 =€ 795,96

- piano terreno: € /mq 200,00 x mq. 68,88 x 0,90 x 0,20 =€. 948,89
- piano primo: € /mq 200,00 x mq.117,32 x 0,90 = €. 21.117,60
- piano secondo: € /mq 200,00 x mq.104,84 x 0,90 = €. 18.871,20
- piano sottotetto:€ /mq 200,00 x mq 42,80 x 0,90 x 0,20 =€ 1.540,80

-----

Sommano €.43.274,45

Terreno:

Superficie lorda: mq.162,05

Coeff.di riduzione: 0,02

€/mq 200,00

€/mq 200,00 x mq.162,05 x 0,02 = €. 648,20

-----

Totali €.43.922,65

**b.1.1.3) Stima del bene – Valore Venale**

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

Fabbricato:

€. (44.000,00+ 43.922,65)/2 = €. 43.961,32

che si arrotondano ad **€. 44.000,00**

**(diconsieuroquarantaquattromila/00)**

**2) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 751**

**(fabbricato collabente) – S1- T-1**

### **b.1.1.1) Stima) Stima a corpo**

#### Fabbricato

- corpo: n° 1
- prezzo a corpo €. 24.000,00
- 1 x €/corpo x €. 24.000,00 = €. 24.000,00

### **b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati**

La superficie coperta dell'intero fabbricato, inclusi muri perimetrali e divisori interni, è pari a circa 178,91 mq, valore al quale si applica una riduzione del 10% per tenere conto dell'eccedenza di spessore della muratura effettiva rispetto a quella commerciale (considerata fino ad uno spessore di cm.40,00), così suddivisa per ogni piano:

- piano seminterrato: mq. 50,47
- piano terreno: mq. 64,26
- piano sottotetto: mq 64,18

oltre a coefficienti pertinenziali per i piani seminterrati, terreno e sottotetto, che, non avendo un'altezza sufficiente, non possono essere ad oggi considerati abitabili, ma devono essere assimilati a cantine e solai inabitabili e devono essere, quindi, assoggettati ad un coefficiente pari a 0,20.

Pertanto applicando un prezzo unitario di €/mq. 200,00, risulta:

- piano seminterrato: €/mq200,00 x mq.50,47 x 0,90 = €. 9084,60
- piano terreno: €/mq200,00 x mq.64,26 x 0,90 = €.11.566,80

- piano sottotetto: €/mq 200,00 x mq 64,18 x 0,90 x 0,20 = € 2.310,48

Somma -----  
€.22.961,88

Terreno:

Superficie lorda: mq.269,38

Coeff.di riduzione: 0,02

€/mq 200,00

€/mq 200,00 x mq. 269,38 x 0,02 = €. 969,77

Totale -----  
€.23.901,65

**b.1.1.3) Stima del bene – Valore Venale**

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

Fabbricato:

€. (24.000,00+ 23.901,65)/2 = €. 23.950,82

che si arrotondano ad **€. 24.000,00**

**(diconsieurventiquattromila/00)**

**3) - Terreno in Comune di Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp.**

**115 . pascolo arboreo**

**2b.1) Stima**

Per ciò che attiene la stima dei terreni i valori sono stati assunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta i va-

lori agricoli medi della Provincia di Genova, ovvero quelli della Regione Agraria n° 4 (Alto Trebbia).

Le superfici dell'appezzamento è la seguente:

- 115: a 01 ca 70 = 170,00 mq

- pascolo arboreo:

<b>tipo</b>	<b>sup.(ha)</b>	<b>€/ha</b>	<b>€.</b>
pascolo arboreo	0.0170	5.014,00	<b>85,24</b>
		<b>(diconsi euroottantacinque/24)</b>	
che si arrotondano ad			<b>85,00</b>
		<b>(diconsi euroottantacinque/00)</b>	

**c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD**

**DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:**

**1) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 750**

**(fabbricato collabente)**

**2) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 751**

**(fabbricato collabente) – S1- T-1**

**3) - Terreno in Comune di Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp**

**115 . pascolo arboreo**

**c.1.) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFI**

**NI E DEI DATI CATASTALI;**

**c.1.1.1) CONFINI CIVICI:**

**c.1.1.1.1) mapp.750 (fabbricato principale):**

- a) Nord : terreno di pertinenza a confine con mapp.107;
- b) Est : mapp.107;
- c) Sud: strada comunale Serrato Fascio ;
- d) Ovest : terreno di pertinenza a confine con strada comunale Serrato Fascio e mapp.107;
- e) sopra : sidera;
- f) sotto : sottosuolo;

**c.1.1.1.1) mapp.750 (fabbricato annesso):**

- a) Nord : mapp.107;
- b) Est : terreno di pertinenza;
- c) Sud: mapp.107;
- d) Ovest : mapp.107;
- e) sopra : sidera;
- f) sotto : sottosuolo;

**c.1.1.1.2) mapp.751:**

- a) Nord : strada comunale Serrato Fascio;
- b) Est : strada comunale Serrato Fascio terreno di pertinenza a confine con mapp.115;
- c) Sud: terreno di pertinenza a confine con mapp.742;
- d) Ovest : terreno di pertinenza a confine con mapp.742 e



strada comunale Serrato Fascio;

e) sopra : sidera;

f) sotto : sottosuolo;

**c.1.1.3) mapp.115 pascolo arboreo:**

a) Nord : strada vicinale e mapp.107;

b) Est : strada vicinale e mapp.742;

c) Sud: mapp.742;

d) Ovest : mapp.742 e map.751;

e) sopra : sidera;

f) sotto : sottosuolo;

**c.1.2) DATI CATASTALI**

**c.1.2.1.1) mapp.750::**

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- XXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 100/100

Sez. / Fg.9, Mapp.750, Sub /, Cat. unità collabenti Classe /,

Vani. / Località Fasciou , piano S1 – T-1 R.C. Euro /.

**c.1.2.2) mapp.751:**

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

- XXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 100/100

Sez. / Fg.9, Mapp.751, Sub /, Cat. unità collabenti Classe /,

Vani. / Località Fasciou , piano S1 – T-1 R.C. Euro /.

**c.1.2.3) mapp.115:**

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

- N.C.T. del Comune di Montoggio intestato a:

- XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 100/100

Sez. / Fg.9, Mapp.115, Sub /, Qualità: Pascolo Arboreo Classe U,

Superficie: 01are 70 ca, R.C. Dominicale €.0,22 Agrario €. 0,31

**c.2.) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;**

**c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due edifici di tipo rurale ed un terreno ad essi adiacente avente destinazione agricola.

Tali beni si collocano nel Comune di Montoggio, in località Fasciou, a la cui funzionalità è prevalentemente agricola, caratterizzata da insediamenti sparsi, come quelli oggetto del presente procedimento, posta sulle alture del Comune di Montoggio, alla partenza del sentiero che conduce ad un santuario e dirimpetto il "Tiro a Volo".

La località è caratterizzata da accessi piuttosto scarsi, costituiti da una tortuosa strada che si arrampica verso le zone montane, lungo la quale sorgono pochi edifici residenziali di tipo agricolo e praticamente nessun esercizio commerciale.

Neppure si trova in discreta prossimità di raccordi autostradali e viari principali e neppure dotata di buone possibilità di parcheggio, fatto salvo uno sterrato slargo in prossimità del tiro a volo ed ai piedi della strada pedonale che conduce ad una chiesetta.

Gli immobili di cui trattasi sono costituiti da due fabbricati rurali e da un piccolo appezzamento di terreno adiacente ad uno di essi.

Fanno parte di un insediamento rurale, risalente almeno alla fine del XIX secolo, composto di due corpi di fabbrica in muratura, sviluppatisi l'uno su due piani oltre i piani seminterrato, terreno e sottotetto e l'altro prevalentemente su un piano terra oltre il piano sottotetto e quello seminterrato.

Il primo fabbricato, per informazioni acquisite dal medesimo proprietario, risulta aver avuto fino ai primi anni del secolo scorso funzione residenziale (erano presenti contatori delle utenze quali la luce), suddiviso in più unità abitative ai piani fuori terra e successivamente abbandonato anche a seguito di mancati requisiti di idoneità statica sopraggiunti.

Ad esso è annesso un piccolo manufatto di altezza media non superiore a m.2,40 ad uso ricovero attrezzi.

Il secondo, invece, pare aver avuto destinazione meramente agricola (fienile piuttosto che stalla, ecc.).

Il terreno, invece, pare essere adibito per lo più a pascolo.

I fabbricati, come si evince dalle foto allegate, presentano struttura muraria in pietra, tetto a falde in struttura lignea e manto di copertura in tegole, non ovunque sono provvisti di serramenti esterni e le pareti di facciata si presentano al grezzo ossia in pietra faccia a vista, prive di finiture di intonaco e di tinteggiatura.

Per le loro condizioni statiche non è stato possibile effettuare degli accessi all'interno, posto che i piani terra dei su detti fabbricati sono al momento utilizzati come stalle degli animali che il debitore esecutato alleva.

La località nel suo complesso è una località ridente, panoramica, meta e partenza di escursioni. (ved. Allegati fotografici).

Gli immobili si prestano ad interventi di ristrutturazione con possibilità di parziale aumento volumetrico sia per Norme di Piano che in forza dell'intervenuto Piano Casa della Regione Liguria (come specificato ai punti che seguono e nelle allegate norme del PUC del Comune di Montoggio.

In particolare:

**c.2.1.1) Edificio Mapp.750 (ex Mapp.112 NCT):**

Rappresenta il fabbricato di maggiori dimensioni e volumetria, quello in origine adibito ad uso residenziale e suddiviso in più unità abitative, sviluppantesi su cinque livelli di cui uno semiterrato ed uno

sottotetto, attualmente caratterizzato da solai pericolanti ed utilizzato solo al piano terreno e/o semiterrato con quale ricovero di animali.

Allo stato attuale gli unici piani dotati di un'altezza interpiano idonea all'uso abitativo (m.2,70) sembrano essere il piano primo ed il secondo, mentre gli altri piani hanno altezze variabili da m. 2,10 a m. 2,30.

Presenta una superficie lorda complessiva pari a mq.355,95., suddivisa in mq. 22,11 al piano seminterrato, mq. 68,88 al piano terra, mq. 117,32 al piano primo, mq. 104,84 al piano secondo e soli mq. 42,80 nella porzione accessibile del sottotetto.

#### **c.2.1.2) Edificio Mapp.751 (ex Mapp.113 NCT):**

Questo fabbricato si sviluppa su tre piani, di cui un seminterrato ed un sottotetto, caratterizzati da altezza variabile da m.2,40 (al piano sottotetto) a m.2,70 (in corrispondenza del piano terreno).

Ad oggi risulta adibito a ricovero di utensili agricoli e necessita anch'esso di interventi di ristrutturazione.

Presenta una superficie lorda complessiva pari a mq.178,9., suddivisa in mq.50,47 al piano seminterrato, mq.64,26 al piano terra e mq. 64,18 al piano sottotetto.

#### **c.2.1.3) Terreno Mapp.115 NCT:**

Trattasi di porzione di terreno confinante con il mapp.751, di tipo prativo e non troppo pianeggiante ed avente superficie pari a compressivi mq.170,00.

**c.3) LA PROPRIETÀ ATTUALE DEL BENE E LA PRESENZA DI DIRITTI REALI, RIPORTANDO L'EVOLUZIONE DELLA PROPRIETÀ NEGLI ULTIMI VENTI ANNI;**

L'attuale proprietà dell'intero complesso di beni è del debitore esecutato, ovvero del Sig. \_\_\_\_\_ a far data, dal 27.12.2004 per atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella Rep.n.57358/15814 del 27.12.2004 registrato a Genova al n.38129 del 30.12.2004.

Precedentemente, ossia fino al 27.12.2004 ed a far data dal 13.03.1997 è in capo alle Sigg.e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e \_\_\_\_\_ a seguito di ricongiunzione dell'usufrutto del 13.03.1997 prot.38476.

Prima ancora ossia fino al 13.03.1997 e dal 29.09.1990 era in proprietà alle Sigg.e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di usufruttuarie ed a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietarie a seguito di denuncia di successione del 29.09.1990 Registrato a Genova il 26.11.1990 al n.23.

Fino al 29.09.1990 ed a far data dal 19.09.1982 i beni erano in capo ai Sigg.B XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di usufruttuarie ed



Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo al debitore esecutato, per la quota di intero dal 27.12.2004 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella Rep.n.57358/15814 del 27.12.2004 registrato a Genova al n.38129 del 30.12.2004.

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano in utilizzo del Sig.Guidetti Giancarlo.

**c.5) 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'ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;**

**c.5.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE....omissis.....RIPORTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Trattandosi di beni originariamente rurali ed oggi collabenti ad uso e-



esclusivo del proprietario non esiste alcun condominio e, conseguentemente, non esiste alcun vincolo condominiale, così come non esistono spese di carattere condominiale.

**DOVRANNO ESSERE INDICATI:**

**c.5.2) LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILE SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI.**

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato del 10.09.2018 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, in capo al debitore esecutato:

non risultano iscritti procedimenti alcuni.

**c.5.3) -GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**c.5.4) - 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;**

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali è stato rinvenuto l'atto di matrimonio nei registri del Comune di Savignone, dai quali si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio:

nio con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione di beni.

**c.5.5) - GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); IN PARTICOLARE VERIFICHI CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO E SE VIA SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA UNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Come meglio specificato ai punti che precedono, il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

**c.5.6.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Non risulta siano stati sottoscritti per i beni di cui trattasi contratti che incidano sulla attività edificatoria degli stessi, se non le limitazioni conseguenti alle norme urbanistiche di Piano per la Zona di competenza.

**c.5.7) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

Gli immobili non risultano essere sottoposti alla tutela del D.Legs 42/2004 già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 per quanto direttamente accertabile sulla mappatura degli edifici sottoposti a vincolo nel sito della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Pae-saggio della Liguria, non avendo ancora, a tutt'oggi, ricevuto alcuna risposta dalla medesima all'istanza presentata in data 08 Agosto 2018 né risulta soggetto ad altri vincoli.

**c.6 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 eseguiti, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

---

**Trascrizioni a favore:**

- Atto tra vivi – compravendita - Reg.Part. 38129 Reg.Gen. 61992 del 30.12.2004 a rogito Pubblico Ufficiale RIDELLA RICCARDO Rep. 57358/15814 del 27.12.2004;

**Trascrizioni contro:**

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare  
Reg.Part. 19283 Reg.Gen. 27010 del 14.09.2016 a rogito Pubblico  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 7284/2016 del 11.07.2016;

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario 30.12.2004 Reg.Part. 14552 Reg.Gen.61993 per mezzo  
di Pubblico Ufficiale RIDELLA RICCARDO Rep.57359/15815 del  
27.12.2004.
- Ipoteca legale derivante da Ipoteca esattoriale Reg. Part.4863 Reg.  
Gen.3264 del 19.01.2006 a rogito Pubblico ufficiale  
S.P.A. Rep. 101684/48 del 10.01.2006;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Reg.Part.4863  
Reg.Gen. 30844 del 02.12.2015 a rogito Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIILE Rep. 2399/2013 del 21.06.2013;

**c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.**

Trattandosi di immobili collabenti e/o terreni non sono soggetti e  
quindi non hanno Certificato di Agibilità.

**c.7.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)**

Come già sopra meglio descritto ai punti che precedono i beni  
oggetto del presente procedimento sono rappresenatti da due edifici  
rurali inizialmente iscritti al NCT e successivamente trasferiti al

NCEU del Comune di Montoggio, catalogati come collabenti ed un piccolo appezzamento di terreno ad essi limitrofo.

Per quanto attiene il PUC vigente gli immobili risultano tutti censiti in Zona "AR-EA" (Ambiti di Riqualificazione degli insediamenti sparsi di presidio e funzionalità agricola) per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia ed un potenziale minimo aumento volumetrico secondo quanto stabilito all'art.5.1 nelle norme del PUC e secondo quanto consentito dall'adozione del Piano Casa.

Rientrano nel Sub Ambito in Zona IS-MA di P.T.C.P. e, non essendo soggetti ad incendi, non ricadono nell'ipotesi di cui all'art.1bis del D.L.n.28 del 29.10.1993.

Non risultano appartenere ad una zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

E' stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il solo mapp.115 del Fg 9 del NCT essendo l'unico terreno, mentre gli altri mappali appartengono al NCEU.

**c.7.4) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.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, IN-**

**DICANDO 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 CASO LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Non essendo stato possibile accedere agli interni dei fabbricati e non esistendo alcun elaborato grafico e/o progetto approvato afferente gli immobili di cui trattasi presso il Comune di Montoggio (essendo edifici datati antecedentemente il secolo scorso) ed essendo stati accatastati quali immobili collabenti, non sono state effettuate, e nè si sarebbero potute effettuare, verifiche di rispondenza dello stato dei luoghi a realtà precedentemente autorizzate dalla P.A..

Non risultano, infatti, neppure 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 accertato presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Montoggio.

**c.8). REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'APE**

Trattandosi di immobili collabenti e di un terreno non deve essere redatto l'APE.

**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, ancorché, sia comunque possibile dividerlo in tre lotti.

**7) CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

**1) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 750**

**(fabbricato collabente)**

**2) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 751**

**(fabbricato collabente)**

**3) - Terreno in Comune di Montoggio, loc.Fasciou Fg.9,  
mapp.115 . pascolo arboreo**

- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari a

**1) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 750  
(fabbricato collabente)**

**€. 44.000,00**

**(diconsieuroquarantaquattromila/00)**

**2) - Immobile in Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp 751  
(fabbricato collabente)**

**€. 24.000,00**

**(diconsi eurodueventiquattromila/00)**

**3) - Terreno in Comune di Montoggio, loc.Fasciou Fg.9, mapp.  
115 . pascolo arboreo**

**€. 85,00**

**(diconsi euroottantacinque/00)**

equivalenti al valore dell'intera proprietà degli immobili siti nel Comune di Montoggio (GE), in località periferica, denominata Fasciou, costituita da due edifici di tipo rurale e da un terreno ad essi adiacente avente destinazione agricola.

I due edifici sono di tipo rurale ed il terreno ad essi adiacente ha destinazione a pascolo.



Il fabbricato di maggiori dimensioni (mapp.750) era in origine adibito ad uso residenziale e suddiviso in più unità abitative, si sviluppa su cinque livelli di cui uno seminterrato ed uno sottotetto, attualmente caratterizzato da solai pericolanti ed utilizzato solo al piano terreno e/o seminterrato con quale ricovero di animali.

Presenta altezza interpiano di m.2,70 solo in corrispondenza del piano primo e del secondo, mentre negli altri piani presenta altezze variabili da m. 2,10 a m. 2,30.

Presenta una superficie lorda complessiva pari a mq.355,95., suddivisa in mq. 22,11al piano seminterrato, mq. 68,88 al piano terra, mq. 117,32 al piano primo, mq. 104,84 al piano secondo e soli mq .42,80 nella porzione accessibile del sottotetto.

Il secondo fabbricato (mapp.751) si sviluppa su tre piani, di cui un seminterrato ed un sottotetto, caratterizzati da altezza variabile da m.2,40 (al piano sottotetto) a m.2,70 (in corrispondenza del piano terreno).

Presenta una superficie lorda complessiva pari a mq.178,91., suddivisa in mq.50,47al piano seminterrato, mq.64,26 al piano terra e mq. 64,18 al piano sottotetto.

Il terreno (mapp.115) è confinante con il mapp.751, è di tipo prativo e non troppo pianeggiante e misura complessivamente mq.170,00.

- All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano in utilizzo del Sig.
  - Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo al debitore esecutato, per la quota di intero dal 27.12.2004 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella Rep.n. 57358/15814 del 27.12.2004 registrato a Genova al n.38129 del 30.12.2004.
  - Il complesso immobiliare risulta essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) per quanto direttamente accertabile sulla mappatura degli edifici sottoposti a vincolo nel sito della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria o domande giudiziali gravanti sul bene, che restino a carico dell'acquirente.
  - Non essendo stato possibile accedere agli interni dei fabbricati e non esistendo alcun elaborato grafico e/o progetto approvato afferente gli immobili di cui trattasi presso il Comune di Montoggio (essendo edifici datati antecedentemente il secolo scorso) ed essendo stati accatastati quali immobili collabenti, non sono state effettuate, e nè si sarebbero potute effettuare, verifiche di rispondenza dello stato dei luoghi a realtà precedentemente autorizzate dalla P.A..
- Non risultano, infatti, neppure 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 accertato presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Montoggio.

- Trattandosi di immobili collabenti e/o terreni non sono soggetti e quindi non hanno Certificato di Agibilità
- Ai fini della Certificazione Energetica Trattandosi di immobili collabenti e di un terreno non deve essere redatto l'APE.

In fede.

Genova, li 31.01.2019

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera