

**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. 980/2014 riunito con R.G.E. 801/2015 e RGE 80/17**

**Gaggero Paolo c.f. GGGPLA65L18D969U (Avv. Giorgi di Vistarino Ippolito e Avv. Dufour  
Alessandro)**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**Parma Ada c.f. PRMDAA37L57E488S (Avv. Barbieri Luigi)**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE c.f. 13756881002 (Avv. Biagi Danilo)**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**BANCA CARIGE S.P.A. c.f. 0325880104 (Avv. Bach Andrea)**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**BANCO DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. c.f. 01181770155 (Avv. Brichetto Giovanni e Avv.  
Pesenti Marco)**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**CIGIEMME S.n.c. di Costa Mauro & C. c.f. 01010310991 (Avv. Demartini Greta)**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**EQUITALIA NORD S.P.A. c.f. 7244730961 (Avv. Nervi Fabio)**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**contro**

Genova, 20/05/2018

dott. agr. Giuseppe Errera

Via Trieste 4R – 16145 GENOVA GE

Tel. 010/542313 - cell. 348/7042486

e-mail: studioerrera.agronomo@gmail.com – pec: g.errera@epap.conafpec.it



## INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>2 QUESITO DEL GIUDICE</b> .....	<b>8</b>
<b>3 RISPOSTA AL QUESITO</b> .....	<b>10</b>
3.1 PUNTO A1) - SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	10
3.2 PREMESSE ALLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	11
3.3 PUNTO A2) – DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	16
3.3.1 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 47, Particella 130, Sub 1 – Abitazione – Via Risorgimento 144, Piani T-1-2.....	17
3.3.2 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 47, Particella 130, Sub 2 – Autorimessa (Box) – Via Risorgimento 110, Piano T.....	18
3.3.3 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 82 – Fabbricato Rurale.....	18
3.3.4 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 129 – Fabbricato Rurale.....	19
3.3.5 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 133 – Fabbricato Rurale.....	20
3.3.6 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1 – Alberghi e Locande (Ex Locanda Stella) – Via Tolceto n. 1 piano SI-T-1.....	21
3.3.7 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3 - Magazzini e locali di deposito – Via Tolceto n. 1 piano T-1.....	21
3.3.8 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Ex Agriturismo Ca' du Meneghin) – Via Tolceto n. 1 piano SI...22	22
3.3.9 Spazi liberi della particella 1010 del foglio 56, Fabbricato ad uso magazzino, facente parte della particella 1010 del foglio 56, per effetto degli accorpamenti delle particelle 164 e 161 del foglio 56.....	22
3.3.10 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 116 – Fabbricato Rurale.....	23
3.3.11 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 464 – Fabbricato Rurale.....	24
3.4 PUNTO B) – SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI.....	24
3.4.1 LOTTO 1 – Immobili ad uso abitativo in Comune di Nè, Via Risorgimento 144 (C.F. Foglio 47, Particella 130, Sub 1) e Immobile ad uso autorimezza (box) in Comune di Nè, Via Risorgimento 110 (C.F. Foglio 47, Particella 130, Sub 2).....	25
3.4.2 LOTTO 2 – Immobili ad uso turistico-ricettivo e magazzini in Comune di Nè, Località Olivella.....	26
3.4.3 LOTTO 3 – Immobili rurali (Fabbricati Rurali siti in aree boschive) – LOTTO NON VENDIBILE.....	27
3.4.4 RIEPILOGO: Valori di Mercato e Lotti di vendita.....	27
3.5 PUNTO B1) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI CATASTALI ...	
E	
PUNTO B2) – SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE DEL BENE.....	29
3.5.1 Punto b3) - Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.....	38
3.5.2 Punto b4) - Stato di possesso del bene .....	43
3.5.3 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 .....	47
3.5.4 Punto b6) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	50
3.5.5 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.....	70
3.5.6 Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici.....	77
3.6 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. ....	77
<b>4 ALLEGATI</b> .....	<b>78</b>

## 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 13/04/2015.

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 28/04/2015, e 14/06/2017, 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 Nè (GE), come di seguito precisate:

Il procedimento ha per oggetto l'espropriazione di più unità immobiliari, site in comune di NE' (GE), come di seguito precisate:

- Abitazioni di tipo economico: Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 144;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro): Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 110;
- Alberghi e pensioni (con fini di lucro): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1
- Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1



- Magazzini e locali di deposito: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1
  - Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 164 (Particella Soppressa), che ha variato per accorpamento la particella 1010 del Foglio 56
  - Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 116, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 29 (29 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
  - Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 161 (Particella Soppressa), che ha variato per accorpamento la particella 1010 del Foglio 56
  - Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 464, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 25 (25 metri quadrati), senza rendita catastale
- 
- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45; Particella 82, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 17 (17 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
  - Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 129, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 37 (37 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
  - Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 133, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 30 (30 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- 
- **per la quota di 500/1000 (50%) di piena proprietà:**
    - Abitazioni di tipo economico: Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 144;
    - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro): Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 110;
    - Alberghi e pensioni (con fini di lucro): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1



- Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1
- Magazzini e locali di deposito: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 164 (Particella Soppressa): accorpata a Foglio 56, Particella 1010
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 116, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 29 (29 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 161 (Particella Soppressa): accorpata al Foglio 56 Particella 1010
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 464, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 25 (25 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale

Al fine di riepilogare i procedimenti di esecuzione immobiliare da cui pervengono gli immobili, si evidenzia lo schema seguente:

### **COMUNE DI NE (GE) - CATASTO DEI FABBRICATI**

#### FOGLIO 47

- PARTICELLA 130 SUB 1
  - RGE 980/14 – ½ quota indivisa del fabbricato Domenico Parma
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella
  - RGE 80/17
    - ½ quota indivisa fabbricato Domenico Parma
- PARTICELLA 130 SUB 2
  - RGE 980/14 – ½ quota indivisa del fabbricato Domenico Parma
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella

#### FOGLIO 56

- PARTICELLA 1010 SUB 1



- RGE 801/15
  - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
  - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella
- PARTICELLA 1010 SUB 4
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella
- PARTICELLA 1010 SUB 3
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella

### **COMUNE DI NE' (GE) - CATASTO DEI TERRENI**

#### FOGLIO 45

- PARTICELLA 82
  - RGE 980/14 – 100% intera proprietà del fabbricato Parma Domenico
- PARTICELLA 133
  - RGE 980/14 – 100% intera proprietà del fabbricato Parma Domenico
- PARTICELLA 129
  - RGE 980/14 – 100% intera proprietà del fabbricato Parma Domenico

#### FOGLIO 56

- PARTICELLA 164 (Particella soppressa), con accorpamento alla particella 1010
  - RGE 801/15
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella
- PARTICELLA 116
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella
- PARTICELLA 161 (Particella soppressa), con accorpamento alla particella 1010
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella



- PARTICELLA 464
  - RGE 801/15
    - ½ quota indivisa fabbricato Parma Domenico
    - ½ quota indivisa fabbricato Canepa Stella

## 2 QUESITO DEL GIUDICE

Nella medesima data del giuramento di rito (28/04/2015 e 14/06/2017), 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;*
- b. *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.*
- c. *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 profilano 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. *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;*
  4. *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate,*



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

*Dovranno essere indicati:*

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

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

*Dovranno essere indicati:*

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

*6. 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.*

7. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;*
- d. *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare, in relazione alla quota del debitore esecutato, ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario, con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

*L'esperto dovrà:*

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. Inviata all'esecutato, in cui si chiede di accedere all'immobile, al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *referire 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:

- RGE 980/14
  - Estratto catastale – Visura n. GE0065744 del 27/03/2015 - attuale
  - Estratto catastale – Visura n. GE0065738 del 27/03/2015 - attuale



- Estratto catastale – Visura n. GE0065743 del 27/03/2015 - attuale
- Estratto catastale – Visura n. GE0065745 del 27/03/2015 – attuale
- Estratto catastale – Visura n. GE0065740 del 27/03/2015 - attuale
- Estratto catastale – Visura n. GE0065707 del 27/03/2015 – storico
- Estratto catastale – Visura n. GE0065708 del 27/03/2015 – storico
- Estratto catastale – Visura n. GE0065710 del 27/03/2015 – storico
- Estratto catastale – Visura n. GE0065712 del 27/03/2015 – storico
- Estratto catastale – Visura n. GE0065705 del 27/03/2015 – storico
- Certificato ipotecario speciale prot. GE19792 del 30/01/2015
- Certificato ipotecario speciale prot. GE19781 del 30/01/2015
  
- Certificato notarile attestante le risultanze dei registri Immobiliari (Art. 567 comma 2 cpc), relativo al ventennio antecedente il 26/10/2015
- Estratto autentico della mappa vigente mod. 8 n. T299939 del 09/11/2015
- Estratto autentico della mappa vigente mod. 8 n. T302553 del 09/11/2015
- Estratto autentico della mappa vigente mod. 8 n. T304626 del 09/11/2015
- Estratto autentico della mappa vigente mod. 8 n. T303554 del 09/11/2015

### **3.2 Premesse alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili**

Il presente procedimento di pignoramento immobiliare presenta e ha presentato notevoli difficoltà, in primis nella presa visione e delle attività preliminari alla stima, in particolare per l'accesso ai luoghi di causa. In secondo luogo la scelta dei Creditori Procedenti di agire solo su fabbricati e non su terreni di proprietà dei debitori esecutati, senza preventivamente valutare minimamente le caratteristiche funzionali dei beni, né il loro stato, ha messo in estrema difficoltà lo scrivente ai fini di pervenire sia alla stima dei beni oggetto sia alla determinazione della loro vendibilità.

Nei fatti, i beni oggetto di pignoramento, riferiti ai fabbricati strumentali all'attività agricola, in particolare agrituristica (Foglio 56, Particella 1010, Subalterni 1, 3, 4) e le aree libere della particella 1010 (dove è anche presente area di dehor con piscina), risultano essere edifici funzionali a tipologia particolare di attività turistico-ricettiva connessa ad attività agricola. La



stima di tali beni è quindi anche funzionale alla conduzione agricola e alle caratteristiche economiche e reddituali dell'attività praticata a livello di ospitalità agrituristica.

Nello stesso tempo a partire dal 09/09/2016, l'attività agrituristica praticata precedentemente (dal 01/05/2012) è stata chiusa, con cancellazione dalla banca dati regionale degli operatori agrituristici GE 07 006, attraverso comunicazione da Comune di Nè prot. 0011941 del 09/09/2016, per decesso della conduttrice

. Precedentemente e fino al 30/04/2012, l'immobile dal foglio 56 particella 1010 subalterno 1 (di seguito definito "locanda" o "ex locanda", è stato condotto mediante attività turistico-ricettiva e di ristorazione denominata "Locanda Stella", con titolarità

Attualmente gli immobili risultano, a partire dall'anno 2016, gestiti da Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, mantenendo le destinazioni degli immobili a attività ricettiva e di somministrazione pasti, finalizzate a servizi di accoglienza cittadini stranieri, dal 01/04/2016 e tuttora in corso (almeno fino al 31/12/2018), attraverso sostegno economico derivante da bandi o affidamenti diretti da parte de Prefettura di Genova, ricompresi con probabilità tra quelli di seguito riportati (dati Prefettura di Genova):

Tipo	Oggetto	Importo	Data inizio	Data fine	Somme liquidate	CIG	Aggiudicatari
Affidamento in economia – affidamento diretto	Servizi di accoglienza cittadini stranieri dal 01/04/2016 al 31/12/2016	€ 437.796,80	01/03/16	31/12/16	€ 394.794,60	6645483A0 C	La strada giusta societa' cooperativa sociale - 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/conv enzione	Accoglienza cittadini stranieri richiedenti protezione internazional e e servizi connessi	€ 128.257,50	01/05/16	31/12/16	€ 88.995,00	6708919718	La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1



Tipo	Oggetto	Importo	Data inizio	Data fine	Somme liquidate	CIG	Aggiudicatari
Affidamento in economia – affidamento diretto	Affidamento servizi prima accoglienza cittadini stranieri – richiesta protezione internazionale	€ 24.219,00	07/09/16	31/12/16	€ 0,00	Z171B8422 E	La strada giusta societa' cooperativa sociale - 0132955045 1
Procedura aperta	Affidam. Serv. Di prima accoglienza e assist. Di cittadini stranieri richiedenti protez. Internazionale	€ 1.127.000,00	01/10/16	31/12/16	€ 0,00	6791500B16	VARI SOGGETTI ASSEGNATARI, Tra cui La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione	Prima accoglienza cittadini stranieri	€ 115.500,00	07/11/16	31/12/16	€ 143.185,00	6911462ED B	La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Procedura aperta	Serv. Di prima assist. Cittadini stranieri rich. Protez. Internazionale e gest. Servizi connessi	€ 63.924.000,00	15/02/17	31/03/18	€ 0,00	6916758145	VARI SOGGETTI ASSEGNATARI, Tra cui La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione	serv. accoglienza cittadini stranieri	€ 361.200,00	18/04/17	31/12/17	€ 0,00	7051346AC A	La strada giusta societa' cooperativa sociale - 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione	serv. accoglienza cittadini stranieri	€ 394.800,00	11/05/17	31/12/17	€ 0,00	7075030374	La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1



Tipo	Oggetto	Importo	Data inizio	Data fine	Somme liquidate	CIG	Aggiudicatari
Procedura aperta	Servizio accoglienza cittadini stranieri - ii fase - lotto1	€ 24.809.758,10	01/01/18	31/12/18	€ 0,00	7311342648	VARI SOGGETTI ASSEGNATARI, Tra cui La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Procedura aperta	Servizio accoglienza cittadini stranieri - ii fase - lotto 2	€ 4.215.874,10	01/01/18	31/12/18	€ 0,00	7313110947	VARI SOGGETTI ASSEGNATARI, Tra cui La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione	Servizi assistenza ed accoglienza migranti	€ 511.000,00	01/01/18	31/12/18	€ 0,00	7312472AC8	La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione	Servizio accoglienza cittadini stranieri II fase lotto 2	€ 511.000,00	01/01/18	31/12/18	€ 0,00	731353472D	La strada giusta societa' cooperativa sociale – 0132955045 1

Tali beni, ex agrituristici, presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche particolari e necessitano di metodi di stima anche di tipo reddituali, per diretta connessione tra l'immobile e l'attività economica praticata o praticabile. La vocazionalità dei beni (Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Subalterni 1, 3, 4, e area libera a Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, in cui sono anche inclusi area piscina e fabbricato ex rurale attualmente non accatastato a catasto dei fabbricati) permane quella turistico-ricettiva e pertanto su tale base viene determinato il valore di mercato.

La scelta di operare il pignoramento da parte dei creditori precedenti esclusivamente sui fabbricati e non sui terreni ha dovuto far escludere la possibilità di effettuare la stima di valore dei beni quale fondo rustico, che poteva determinare risultati economici dalla vendita probabilmente superiori.



La stima del valore di mercato di tali immobili con una destinazione speciale presenta anche la necessità di valutare le condizioni di mercato esistenti.

Nella stima la scelta del procedimento di valutazione è – tra l'altro - funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato. Per un immobile a destinazione turistico-alberghiera con una tipologia ricorrente (che non è il caso in questione), nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente.

La stima si complica, come nel caso in questione, quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche. In queste circostanze il procedimento per capitalizzazione del reddito può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

Non essendo presenti dati di compravendite di immobili comparabili in tempi recenti, si è optato per una determinazione del valore di mercato con procedimento misto reddituale per capitalizzazione, con opportune detrazioni in merito alle caratteristiche intrinseche, estrinseche e situazione giuridica degli immobili, in considerazione delle attuali condizioni di "eccezionalità" delle attività in esso praticate attualmente e fino ad almeno il 31/12/2018, che hanno reso necessarie ricerche per la loro chiarificazione, che spesso non hanno fornito risposte.

Per gli immobili a Catasto dei Fabbricati, Foglio 47, Particella 130, sub 1 e 2, rispettivamente catastalmente abitazione di tipo economico e autorimessa, la valutazione per pervenire al più probabile valore di mercato è stata di tipo sintetico, con confronto con i valori reperibili, in particolare derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare de Agenzia delle Entrate – Territorio, e di borsini immobiliari relativi a compravendite recenti.

Per quanto attiene gli immobili oggetto del procedimento di tipo "Fabbricato Rurale" (Foglio 45, Particelle 82, 129, 133 e Foglio 56, Particelle 116 e 464), le ricerche di stima di valore di mercato, trattandosi di fabbricati rurali, con caratteristiche di tipo collabente, hanno reso necessario la valutazione attenta delle possibilità effettive di vendita, in primis riferite alla suscettibilità di recupero edilizio (come edifici a sé stanti o come ad es. recupero della volumetria in altro sito). E' stata quindi necessaria una analisi circostanziata di tipo urbanistico-edilizia, che ha condotto alla impossibilità di determinare un valore di mercato per i beni e di loro appetibilità alla vendita.



Discorso probabilmente differente sarebbe stato se – congiuntamente ai soli fabbricati – si fosse optato, da parte dei creditori procedenti, al pignoramento immobiliare anche dei terreni circostanti, per cui – nell'insieme di un fondo rustico – tali fabbricati potevano presentare differenti possibilità di recupero delle volumetrie e/o del loro recupero ad attività strumentali all'attività agricola.

Inoltre, per tali immobili, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), essendo FabbricatiRurali per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio, la norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.

Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

### **3.3 Punto a2) – determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili**

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

Sono stati effettuati vari sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, siti sia in comune di NE (GE), in località Consenti, Tolceto Superiore e Tolceto Inferiore, e Olivella.

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 OMI, con valutazione anche della tendenza di mercato, a partire dall'anno 2014 al 2017, per il Comune di Nè (GE), nelle differenti zone censuarie "Centrale/Basso Fondovalle e Frazioni Limitrofe" (B1) "Extraurbana/Frazioni" (R2). La ricerca di prezzi di mercato di recenti compravendite effettuate



per beni con caratteristiche omogenee è stata effettuata anche con consultazione delle quotazioni immobiliari di orientamento stilate dai borsini immobiliari stilate da associazioni e federazioni immobiliari (ad es. FIMAA – borsino immobiliare).

Inoltre, viste le caratteristiche funzionali e strumentali di alcuni degli immobili pignorati, strettamente correlate al valore del bene, si è dovuto ricercare metodiche di determinazione del più probabile valore di mercato, non solo attraverso la stima sintetica comparativa, ma anche con metodiche di tipo reddituale/patrimoniale (immobili strumentali ad attività turistico alberghiere, nonché connesse ad attività agricole/agrituristiche) e di più probabile valore di trasformazione, in particolare per:

- Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, che è edificio strumentale ad attività di turistico alberghiera (Alberghi e locande – con scopo di lucro)
- Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, che è immobile strumentale ad attività agricola e attività ad essa connesse (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: nello specifico attività agrituristica)
- Catasto Fabbricati, Foglio 56 Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito): connesso anche ad attività agricola
- Catasto Terreni, Foglio 45, particelle 82, 129, 133, che risultano essere fabbricati rurali abbandonati e collabenti, interclusi da particelle catastali di terreno non oggetto del presente pignoramento immobiliare
- Catasto Terreni, Foglio 56, Particelle 116 e 464, che risultano essere fabbricati rurali abbandonati e collabenti, interclusi da particelle catastali di terreno non oggetto del presente pignoramento immobiliare

### ***3.3.1 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 47, Particella 130, Sub 1 – Abitazione – Via Risorgimento 144, Piani T-1-2***

L'immobile di civile abitazione identificato toponomasticamente alla Via Risorgimento 144 del Comune di Nè (GE) e censito a Catasto dei Fabbricati al Foglio 47, Particella 130, Sub 1 viene valutato complessivamente pari a **€ 99.374,00** (diconsi euro novantanovemilatrecentosettantaquattro/00), pari a 462,63 €/mq sulla base della superficie lorda. Tale valore è condizionato, sia dal fatto che il piano seminterrato, seppure funzionalmente definibile quale taverna, è catastalmente individuato come cantina, sia dalle detrazioni legate allo stato di manutenzione dell'immobile, al fatto che l'immobile risulta



occupato e dalla necessità di manutenzione straordinaria al tetto a falde a copertura dell'edificio e all'adeguamento impiantistico.

### ***3.3.2 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 47, Particella 130, Sub 2 – Autorimessa (Box) – Via Risorgimento 110, Piano T***

L'immobile ad uso autorimessa (box singolo) identificato toponomasticamente alla Via Risorgimento 110 del Comune di Nè (GE) e censito a Catasto dei Fabbricati al Foglio 47, Particella 130, Sub 2 viene valutato complessivamente pari a **€ 12.855,00** (dicansi euro dodicimilaottocentocinquantacinque/00), pari a 462,40 €/mq sulla base della superficie lorda. Tale valore è condizionato dalle detrazioni legate allo stato di manutenzione dell'immobile, al fatto che l'immobile risulta occupato e dalla necessità di adeguamento impiantistico.

### ***3.3.3 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 82 – Fabbricato Rurale***

L'immobile, fabbricato rurale, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, intercluso completamente da appezzamento boschivo al Foglio 45 Particella 83, non soggetto al presente procedimento, realizzato in parziale adiacenza ad altro fabbricato rurale (Foglio 45 Particella 81) non soggetto al presente procedimento, ubicato in area boschiva senza possibilità di accesso, anche pedonale per le condizioni idrogeologiche del versante e la perdita delle antiche vie pedonali (sentieri e mulattiere), anche a seguito di approfonditi accertamenti urbanistici, edilizi e di potenzialità edilizia (ad es. trasferimento delle volumetrie, piano casa, ecc.), **non si ritiene possa allo stato attuale possedere un valore di mercato e possibilità di vendibilità.**

Inoltre, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), esso risulta essere Fabbricato Rurale per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio. La norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.



Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

### ***3.3.4 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 129 – Fabbricato Rurale***

L'immobile, fabbricato rurale, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, intercluso completamente da appezzamento boschivo al Foglio 45 Particella 130, non soggetto al presente procedimento, ubicato in area boschiva con estrema difficoltà di accesso esclusivamente pedonale per le condizioni idrogeologiche del versante e il degrado delle antiche vie pedonali (sentieri e mulattiere), anche a seguito di approfonditi accertamenti urbanistici, edilizi e di potenzialità edilizia (ad es. trasferimento delle volumetrie, piano casa, ecc.), **non si ritiene possa allo stato attuale possedere un valore di mercato e possibilità di vendibilità.**

Inoltre, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), esso risulta essere Fabbricato Rurale per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio. La norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.

Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle



unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

### ***3.3.5 Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 45, Particella 133 – Fabbricato Rurale***

L'immobile, fabbricato rurale, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, intercluso completamente da appezzamento boschivo al Foglio 45 Particella 134, non soggetto al presente procedimento, ubicato in area boschiva con estrema difficoltà di accesso esclusivamente pedonale per le condizioni idrogeologiche del versante e il degrado delle antiche vie pedonali (sentieri e mulattiere), anche a seguito di approfonditi accertamenti urbanistici, edilizi e di potenzialità edilizia (ad es. trasferimento delle volumetrie, piano casa, ecc.), **non si ritiene possa allo stato attuale possedere un valore di mercato e possibilità di vendibilità.**

Inoltre, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), esso risulta essere Fabbricato Rurale per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio. La norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.

Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.



### ***3.3.6 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1 – Alberghi e Locande (Ex Locanda Stella) – Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1***

Tale immobile è stato valutato in coordinazione con i più probabili valori di mercato degli altri immobili insistenti sulla particella 1010 del foglio 56 del Catasto Terreni (Ente Urbano), in quanto facenti parte di un unicum difficilmente frazionabile o divisibile.

L'immobile risulta essere a destinazione turistico-ricettiva, al pari del Sub 2 (medesimo foglio e particella) a destinazione agrituristica, che in particolare risultano tra loro interdipendenti.

La stima immobiliare è stata effettuata tenendo conto della destinazione ad uso turistico-ricettivo (ospitalità e ristorazione) e alla luce delle attuali situazioni di occupazione, di stato manutentivo ed impiantistico e delle necessità di accatastamento (procedura DOCFA), non essendo presenti presso Agenzia delle Entrate – Territorio le planimetrie catastali dell'edificio.

E' stato tenuto conto, quale aggiunta, della fruibilità dello spazio antistante (127 mq circa) con presenza di piscina.

L'immobile ad uso turistico-ricettivo (Locanda) identificato toponomasticamente alla Via Tolceto 1 del Comune di Nè (GE) e censito a Catasto dei Fabbricati al Foglio 56, Particella 1010, Sub 1 viene valutato complessivamente pari a **€ 210.334,00** (diconsi euro duecentodiecimilatrecentotrentaquattro/00), pari a 550,89 €/mq sulla base della superficie lorda.

### ***3.3.7 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3 - Magazzini e locali di deposito – Via Tolceto n. 1 piano T-1***

Risulta essere un magazzino agricolo, di recente ristrutturazione (tra 2009 e 2014, con finanziamento comunitario a valere sul Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Liguria), su due piani, per il quale è stato determinato il più probabile valore di mercato pari a **€ 32.088,00** (diconsi euro trentaduemilaottantotto/00), pari a € 267,85 €/mq di superficie lorda, tenendo conto delle detrazioni relative in particolare alle condizioni impiantistiche, di occupazione e di strumentalità all'attività agricola, che determinano la corresponsione degli oneri di contributo di costruzione (per i quali gli edifici strumentali all'attività agricola sono esenti, fino a che tale attività viene praticata).



### ***3.3.8 Catasto Fabbricati, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Ex Agriturismo Ca' du Meneghin) – Via Tolceto n. 1 piano S1***

L'edificio, funzionalmente connesso con il precedentemente descritto Sub 1 (Locanda), è catastalmente edificio strumentale all'attività agricola, quale attività connessa agrituristica. L'immobile è caratterizzato dall'attività di ristorazione e sulla base di tale funzione è stato effettuata la stima.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato valutato pari a **€ 74.487,00** (diconsi euro settantatremiladuecentoottantasette/00), pari a € 695,49 €/mq, tenendo conto delle detrazioni relative alla occupazione attuale dell'immobile, alla necessità di cambio di destinazione d'uso da uso agricolo a turistico-ricettivo e, quale aggiunta, la fruibilità dello spazio antistante (127 mq circa) con presenza di piscina. Sussiste la necessità di cambio di destinazione d'uso dalla categoria D/10 (strumentale all'attività agricola – agriturismo) a turistico-ricettiva, definita catastalmente D/2.

### ***3.3.9 Spazi liberi della particella 1010 del foglio 56, Fabbricato ad uso magazzino, facente parte della particella 1010 del foglio 56, per effetto degli accorpamenti delle particelle 164 e 161 del foglio 56***

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso magazzino, vetusto (realizzazione in pietra ante anno 1942), è stato stimato in **€ 16.266,00** (diconsi euro sedicimiladuecentosessantasei/00), pari a 130,55 €/mq, tenendo conto dello stato occupato, della vetustà e necessità di ristrutturazione sostanziale, delle necessità di sgombero dei materiali presenti e della necessità di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (con procedura DOCFA) e relativa imposizione di rendita, in quanto non presente presso Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria catastale dell'immobile.

Il più probabile valore degli spazi liberi relativi alla particella 1010 del foglio 56 – Catasto dei Terreni, che ha accorpato anche le particelle 164 e 161 del Foglio 56 – Catasto Terreni e in cui sono ubicati i fabbricati di cui al Sub 1, Sub 3 e Sub 4, oltre al sopra riportato fabbricato ad uso magazzino non censito a catasto dei fabbricati, considerate quali detrazioni l'occupazione dell'immobile, le necessità di sgombero di materiali, e di demolizione di due precari in legno



adibiti a pollaio e a deposito (superficie circa 18 e 20 mq, rispettivamente) risulta essere pari a **€ 3.253,00** (diconsi tremiladuecentocinquantatre/00), pari a 2,65 €/mq.

### **3.3.10      *Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 116 – Fabbricato Rurale***

L'immobile, fabbricato rurale, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, intercluso completamente da appezzamento boschivo al Foglio 56 Particella 117, non soggetto al presente procedimento, ubicato in area boschiva con difficoltà di accesso esclusivamente pedonale su percorsi degradati delle antiche vie pedonali (sentieri e mulattiere), anche a seguito di approfonditi accertamenti urbanistici, edilizi e di potenzialità edilizia (ad es. trasferimento delle volumetrie, piano casa, ecc.), **non si ritiene possa allo stato attuale possedere un valore di mercato e possibilità di vendibilità.**

Inoltre, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), esso risulta essere Fabbricato Rurale per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio. La norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.

Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.



### **3.3.11      *Catasto Terreni, Comune di Nè, Foglio 56, Particella 464 – Fabbricato Rurale***

L'immobile, fabbricato rurale, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, intercluso completamente da appezzamento boschivo al Foglio 56 Particella 465, non soggetto al presente procedimento, ubicato in area boschiva con estrema difficoltà di accesso esclusivamente pedonale su percorsi degradati delle antiche vie pedonali (sentieri e mulattiere), anche a seguito di approfonditi accertamenti urbanistici, edilizi e di potenzialità edilizia (ad es. trasferimento delle volumetrie, piano casa, ecc.), **non si ritiene possa allo stato attuale possedere un valore di mercato e possibilità di vendibilità.**

Inoltre, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011), esso risulta essere Fabbricato Rurale per il quale la proprietà non ha assolto agli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati (mediante procedura DOCFA), risultando anche presente negli elenchi pubblicati da Agenzia delle Entrate – Territorio. La norma prevede in tal caso, per edifici collabenti, che quindi non presentano una ordinaria e autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo di effettuare la segnalazione di tale condizione particolare, attraverso specifica modulistica, da inviarsi in maniera certificata (PEC o Raccomandata A/R o consegna agli uffici competenti).

Tale adempimento non risulta essere stato effettuato.

Ai sensi del comma 14-quater dell'art. 13 del D.L. 201/2011 disciplina le conseguenze dell'eventuale inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tal caso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono - con oneri a carico dell'interessato - all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, sulla base del disposto di cui all'art. 1, commi 336 e seguenti, della L. 30/12/2004, n. 311).

Le sanzioni fissate (art. 2 comma 12 del D. Lgs. 23/2011) vanno da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

### **3.4    Punto b) – Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi**

Lo scrivente, analizzato singolarmente e nel complesso gli immobili oggetto di pignoramento, sulla base dei più probabili valori di mercato sopra evidenziati, dei rapporti di correlazione, funzionalità e ubicazione tra gli immobili, formula la seguente formazione di lotti autonomi.



Per quanto riguarda i fabbricati rurali, situati in zona boschiva ed interclusa, (Foglio 56, Particella 116 e 464; Foglio 45, Particella 82, 12 e 133), visto il pressochè nullo valore di mercato (che con alta probabilità diviene negativo a causa degli oneri per gli obblighi di accatastamento a Catasto dei Fabbricati), si ritiene che essi – al fine di non interferire negativamente con i valori, i costi di vendita in asta e l'appetibilità degli altri lotti – si propongono due soluzioni alternative:

1. la messa in vendita come lotto autonomo del complesso dei fabbricati rurali (ritenuta comunque molto incerta e non remunerativa, alla luce anche dei costi della procedura, degli adempimenti, dell'estremo stato di degrado dei beni e della mancanza di appetibilità e di possibile destinazione alternativa) e pertanto non utilizzata ai fini della formazione dei lotti;
2. la rinuncia alla vendita di tali beni.

#### ***3.4.1 LOTTO 1 – Immobili ad uso abitativo in Comune di Nè, Via Risorgimento 144 (C.F. Foglio 47, Particella 130, Sub 1) e Immobile ad uso autorimezza (box) in Comune di Nè, Via Risorgimento 110 (C.F. Foglio 47, Particella 130, Sub 2)***

Il lotto proposto è ritenuto funzionale, in quanto i due immobili risultano essere tra loro connessi, sia per la presenza, all'interno del box, degli impianti di riscaldamento anche dell'immobile ad uso abitativo, sia per la funzionalità e disponibilità di posto auto per l'abitazione.

Del lotto fanno parte i seguenti immobili:

- Abitazione: Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 144:
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 99.374,00
- Autorimessa (box): Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 110:
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 12.855,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima risulta essere pari a **€ 112.229,00** (diconsi centododicimiladuecentoventinove/00).



### **3.4.2 LOTTO 2 – Immobili ad uso turistico-ricettivo e magazzini in Comune di Nè, Località Olivella**

Il lotto proposto, che rientra complessivamente entro la particella 1010 del Foglio 56 – Catasto Terreni, presenta immobili che sono tra loro funzionalmente e strutturalmente interconnessi, in quanto, per quanto riguarda i fabbricati da uso locanda e ad uso agriturismo, risultano interdipendenti e accessibili tra loro internamente. Anche gli impianti (riscaldamento, sistema di scarico acque bianche e nere, con fosse settiche, l'accesso, ecc.) sono interdipendenti. L'area libera della particella 1010 presenta anche oltre alla possibilità di fornire i parcheggi, anche strutture come l'area di dehor esterno con piscina, funzionali all'ospitalità turistico-ricettiva. I magazzini presenti, posti nelle immediate vicinanze dell'edificio principale, possono anche rappresentare anch'essi un'area per l'eventuale ampliamento delle attività turistico-ricettive.

Del lotto fanno parte i seguenti immobili:

- **Immobile ad uso turistico-ricettivo (Ex Locanda Stella):** Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 210.334,00
- **Immobile ad uso turistico-ricettivo connesso all'attività agricola (Ex Agriturismo Ca' du Meneghin):** Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1
  - Più probabile valore di mercato stimato: 74.847,00
- **Magazzino agricolo:** Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 32.088,00
- **Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, immobile ad uso magazzino, con derivazione anche dalle particelle soppresse per accorpamento n. 164 e n. 161 del foglio 56, non accatastato a Catasto dei Fabbricati**
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 16.266,00
- **Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010 – area libera di pertinenza degli edifici e con presenza di area dehor, piscina e parcheggio; presenza degli impianti di scarico acque piovane e nere con fosse settiche imhoff, e accessi agli immobili sopra riportati:**
  - Più probabile valore di mercato stimato: € 3.253,00



Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima risulta essere pari a **€ 336.788,00** (diconsi trecentoquarantaduesettecentoottantaquattro/00).

### **3.4.3 LOTTO 3 – Immobili rurali (Fabbricati Rurali siti in aree boschive) – LOTTO NON VENDIBILE**

A tale lotto, che per le motivazioni espresse in precedenza, sono attribuiti i fabbricati rurali, collabenti, che si riassumono di seguito:

- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45; Particella 82, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 17 (17 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 129, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 37 (37 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 133, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 30 (30 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 116, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 29 (29 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 161 (Particella Soppressa): accorpata al Foglio 56 Particella 1010
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 464, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 25 (25 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale

### **3.4.4 RIEPILOGO: Valori di Mercato e Lotti di vendita**

Nel prospetto seguente si riepilogano i valori di mercato e i lotti di vendita dei beni oggetto di pignoramento.

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	<b>ABITAZIONE E BOX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abitazione: Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 144: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 99.374,00</li> </ul> </li> <li>• Autorimessa (box): Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 110: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 12.855,00</li> </ul> </li> </ul>	€ 112.229,00



LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 2	<p><b>IMMOBILI AD USO TURISTICO-RICETTIVO E MAGAZZINI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile ad uso turistico-ricettivo (Ex Locanda Stella): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 210.334,00</li> </ul> </li> <li>• Immobile ad uso turistico-ricettivo connesso all'attività agricola (Ex Agriturismo Ca' du Meneghin): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: 74.847,00</li> </ul> </li> <li>• Magazzino agricolo: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 32.088,00</li> </ul> </li> <li>• Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, immobile ad uso magazzino, con derivazione anche dalle particelle soppresse per accorpamento n. 164 e n. 161 del foglio 56, non accatastato a Catasto dei Fabbricati <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 16.266,00</li> </ul> </li> <li>• Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010 – area libera di pertinenza degli edifici e con presenza di area dehor, piscina e parcheggio; presenza degli impianti di scarico acque piovane e nere con fosse settiche imhoff, e accessi agli immobili sopra riportati: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Più probabile valore di mercato stimato: € 3.253,00</li> </ul> </li> </ul>	<b>€ 336.788,00</b>
LOTTO 3	<p><b>FABBRICATI RURALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45; Particella 82, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 17 (17 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale</li> <li>• Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 129, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 37 (37 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale</li> <li>• Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 133, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 30 (30 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale</li> <li>• Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 116, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 29 (29 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale</li> <li>• Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 161 (Particella Soppressa): accorpata al Foglio 56 Particella 1010</li> <li>• Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 464, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 25 (25 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale</li> </ul>	<b>LOTTO NON VENDIBILE</b>
<b>TOTALE VALORE DEI BENI</b>		<b>€ 449.017,00</b>



### **3.5 Punto b1) – Identificazione del bene, comprensiva dei confini catastali**

...

e

### **Punto b2) – Sommara descrizione del bene**

I beni oggetto del pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva del Tribunale di Genova, RGE 980/14 ricongiunti con RGE 801/15 e RGE 80/17, sono ubicati sia Comune di Nè (GE) e risultano di seguito censiti:

#### **Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

##### **Immobile ad uso abitativo sito in Loc Consenti – Via Risorgimento 144**

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 144.

Il bene confina a Est con la via pubblica (Strada Provinciale n. 26), a Nord e a Est con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 132, a Est con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 135, a Sud con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 160.

Superfici:

- Interna Lorda Totale: 214,80 mq, di cui:
  - Piano Seminterrato: 65,3 mq
  - Piano Terreno: 74,75 mq
  - Piano Primo: 74,75 mq
- Esterna Lorda Totale (corte sud): 17,5 mq
- Interna Netta Totale: 151,80 mq, di cui:
  - Piano Seminterrato: 42,8 mq
  - Piano Terreno: 52,12 mq
  - Piano Primo: 56,83 mq
- Superficie commerciale: 150,64 mq

Caratteristiche estrinseche: immobile ad uso abitativo in villetta singola, che ha accesso in servitù da con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 132, sia dalla strada provinciale 26, tramite cancelletto pedonale, sia mediante scalinata da Via Risorgimento. La zona è il fondovalle periferico della Loc. Consenti di Nè.

Caratteristiche intrinseche: l'abitazione, in esterno, si presenta con pareti intonacate a rustico (rinzafo) e con pitturazione in color salmone, copertura del tetto in cls con tegole piane grigie,



porte in legno e persiane verdi alla "genovese". Alla base delle pareti vi è l'applicazione di pietre piane.

Il tetto presenta la necessità di intervento di manutenzione nella zona del culmo a seguito di eventi meteorologici intensi, per il riposizionamento delle tegole.

Il piano seminterrato, presenta tre locali comunicanti, di cui, catastalmente, n. 2 vani definiti cantina e n. 1 WC. Lo stato attuale presenta le caratteristiche di taverna abitabile, con forno a legna in muratura, finiture a mattone a vista nelle colonne e archi di comunicazione, intonaco a pittura bianca. Nel bagno le pareti sono piastrellate con piastrelle economiche bianche, porta in legno e presenza di WC, vano doccia e Lavandino, con anche attacchi per lavatrice. Presenta accesso diretto sia dai piani superiori con scala a chiocciola, sia dall'esterno, con portoncino verde, sormontato da tettoia in metallo e tegole piane. Altezza dei vani 2,60 m.

Il piano terra presenta a N l'accesso principale, con piccolo ingresso e zona scale per il piano primo, corridoio, che conduce a sgabuzzino, bagno, dispensa e soggiorno (in cui è presente l'arrivo della scala a chiocciola dal piano seminterrato). Sempre dall'ingresso si accede alla cucina. Altezza dei vani: ingresso 3,0 m, altri vani 2,70 m.

Il piano primo presenta il vano scale che conduce a piccolo corridoio a cui si accede al Salone (Altezza al culmo 3,05m, alla gronda 2,45 m), ampio e luminoso e alle due camere da letto.

La piccola corte esterna si presenta come un distacco con la proprietà limitrofa (Foglio 47, Particella 160).

L'immobile risulta essere occupato ed in uso (quale residenza) ai proprietari oggetto del presente procedimento (Sig. Domenico Parma e Sig.ra Canepa Stella Maria).

### **Immobile ad uso autorimessa (box) sito in Loc. Consenti – Via Risorgimento 110**

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 110.

Il bene confina a N con Catasto Terreni Foglio 47 Particella 132, a Est con terrapieno della strada provinciale 26, a Ovest con Catasto Terreni, Foglio 47 Particella 132, a Sud con Catasto Fabbricati, Foglio 47 Particella 160 Sub 1 (abitazione al punto precedente).

Superfici:

- Lorda Totale: 27,8 mq
- Netta Totale: 19,6 mq, di cui:



- Vano box: 15,1 mq (Lunghezza media 5,3 m, larghezza da 2,1 m circa a 3,6 m circa). Altezza media 2,4 m
- Piccolo vano sul retro box: 4,5 mq (Altezza media 2,20 m)

Caratteristiche estrinseche: immobile ad uso autorimessa in interrato (sottostante a particella 132 del foglio 47 Catasto Terreni). Esterno visibile esclusivamente la saracinesca ad apertura manuale in metallo pitturato verde. La copertura del Box è in camminamento in pietre piane a vista. Si ha accesso da Via Risorgimento.

Caratteristiche intrinseche: il box si presenta con pianta trapezoidale, con larghezza minima (2,10 m circa) all'ingresso (Portone metallico verde a bascula) e larghezza massima (3,6 m circa) sul fondo, da cui si accede a piccolo locale ripostiglio.

Gli intonaci interni sono a grezzo in rinzafo non pitturati come il soffitto. Vi è la presenza delle condutture idriche e gli impianti di riscaldamento e acqua calda (calderina a gas).

L'accesso è diretto da Via Risorgimento, che attraversa in servitù le particelle antistanti al box verso ovest n. 322 e 709 del foglio 47 e continuare, verso NNW entro le particelle 583, 129, 119, 598, 115, da cui continua entrando anche nella particella 117 in direzione NE per innestarsi alla provinciale n. 26.

L'immobile risulta essere occupato ed in uso ai proprietari oggetto del presente procedimento (Sig. Domenico Parma e Sig.ra Canepa Stella Maria).

### **Immobile ad uso turistico-ricettivo (locanda) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1**

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1

Il bene confina a Ovest, Nord e Est con Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 1010 (area libera), da cui si accede, e a Sud con Catasto Fabbricati, Foglio 56 Particella 1010, Sub 4 (ex agriturismo).

Attualmente non risulta essere presente presso Agenzia delle Entrate – Territorio la documentazione del fabbricato, ed in particolare la planimetria catastale dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche: l'immobile, con destinazione d'uso turistico-ricettivo, in Loc. Olivella di Tolceto Alto, (Via Tolceto n.1), in posizione sommitale molto panoramica su tutta la vallata e su tutti gli orientamenti. Si accede tramite la Steada Comunale Olivella, che termina nel tratto asfaltato allo spigolo NW di confine della particella 1010 del foglio 56 (in cui è presente ampia zona parcheggi), per proseguire lungo il lato NNE di questa come strada



pedonale. Il territorio circostante è contraddistinto da area collinare e montana caratterizzata da ampi boschi e – nelle porzioni medio basali del versante – da coltivazioni agricole pluriennali, in particolare oliveti e castagneti da frutto.

Il fabbricato risulta essere un tutt'uno con l'immobile ex agrituristico di cui al Foglio 56, particella 1010 Sub 4, descritto di seguito, con accesso interno tra di due subalterni a piano seminterrato.

La costruzione si presenta a 3 piani, a pianta rettangolare: al piano terra si accede dalla dall'area libera della particella 1010 (zona parcheggi), superando la fossa dei muri di contenimento con piccolo ponticello in cls piano e giungendo alla terrazza, che sormonta i magazzini e circonda a WSW e a SSE il fabbricato.

Al piano seminterrato si accede dalla facciata esterna NNE dell'edificio.

L'esterno dell'edificio è ad intonaco rasato tintecciato bianco, con elementi in pietra a vista in evidenza sugli spigoli del fabbricato. Le finestre e le porte hanno cornice dipinta in rosa. Le finestre presentano persiane "alla genovese verdi.

La terrazza, che è anche il lastrico solare posto al di sopra del Sub 2 (agriturismo), è piastrellata con lastre di finto cotto in gres ingelivo.

L'interno si presenta nelle seguenti sistemazioni:

Al piano seminterrato si ha accesso a vano ingresso, ove è anche presente struttura muraria che contiene l'ascensore e la presenza di una camera ospiti singola, una camera doppia (ora adibite a dormitorio), la zona di presenza delle caldaie e di servizio, il bagno per disabili e la zona ufficio. E' anche presente vano scale per raggiungere i piani superiori.

Il piano terreno ha ingresso nella reception/area ristorante, una seconda sala ristorante, la cucina e una zona soggiorno (ora adibita a dormitorio), oltre al vano scale per condurre al piano seminterrato e al piano primo. Sono inoltre presenti un'area corridoio con presenza di zona bagno di servizio e spazio ascensore.

Al piano primo dal vano scale si arriva, anche tramite corridoio, a camere doppie (n. 2) e camere singole (n. 2), con bagno in comune limitrofo al vano ascensore. Le stanze sono attualmente tutte adibite a dormitorio.

La consistenza catastale del bene non è stata verificabile dalle planimetrie catastali dell'edificio (Foglio 56, Particella 1010, Sub 1), per cui è stato necessario effettuare un rilevamento complessivo, seppure non probante ai fini catastali o progettuali, dell'edificio per determinarne le caratteristiche e dimensioni. E' pertanto necessario, alla luce dei procedimenti edilizi riguardanti l'immobile, effettuare la presentazione di procedura DOCFA presso Agenzia delle Entrate – Territorio di Genova.



L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16.

### **Immobile ad uso agriturismo sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1**

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1

Il bene confina a NNW e a ENE con Catasto Fabbricati foglio 56, particella 1010, Sub 1 (ex locanda), a NNW, WSW, SSE e ENE con Catasto Terreni, foglio 56, particella 1010.

Caratteristiche estrinseche: l'immobile, con destinazione d'uso turistico-ricettiva, in Loc. Olivella di Tolceto Alto, (Via Tolceto n.1), in posizione sommitale molto panoramica su tutta la vallata e su tutti gli orientamenti. Si accede tramite la Steada Comunale Olivella, che termina nel tratto asfaltato allo spigolo NW di confine della particella 1010 del foglio 56 (in cui è presente ampia zona parcheggi), per proseguire lungo il lato NNE di questa come strada pedonale. Il territorio circostante è contraddistinto da area collinare e montana caratterizzata da ampi boschi e – nelle porzioni medio basali del versante – da coltivazioni agricole pluriennali, in particolare oliveti e castagneti da frutto.

Caratteristiche intrinseche:

L'immobile risulta essere un tutt'uno con il Sub 4 (Catasto Fabbricati foglio 56 particella 1010), ex locanda, ed occupa la porzione sud dell'area seminterrato dell'edificio. Consta di un piano addossato all'edificio principale, la cui copertura a lastrico solare è il terrazzo che circonda a W e S l'immobile Sub 4.

All'esterno l'edificio risulta intonacato e pitturato a colorazione bianca, con serie di finestre con persiane "alla genovese" verdi. Lungo la facciata sud si apre l'area destinata a dehor con presenza di piscina.

Lungo la parete ENE è presente un piccolo manufatto contenente la caldaia a gas, di circa 1,2 x 1,2 m non evidenziato nelle planimetrie catastali dell'immobile.

Vi sono tre ingressi: interno e diretto dalla ex locanda Sub 4, dal lato ENE dell'immobile: da qui si accede direttamente alla Sala da pranzo, mentre sul lato NNW vi è accesso diretto al locale cucine.



Consta di ampio locale sala da pranzo, con presenza di Servizi igienici per gli ospiti (antibagno e bagno), un'area di disimpegno, a cui si accede al locale deposito, ai servizi per gli operatori (antibagno e bagno) e al locale cucina.

L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16.

### **Immobile ad uso magazzino (agricolo) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1**

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1

Il bene è confinante su ogni lato (intercluso) dalla particella 1010 Catasto Terreni Foglio 56.

Caratteristiche estrinseche: immobile, con destinazione d'uso magazzino agricolo, in Loc. Olivella di Tolceto Alto, (Via Tolceto n.1), in posizione sommitale molto panoramica su tutta la vallata e su tutti gli orientamenti. Si accede tramite la Steada Comunale Olivella, che termina nel tratto asfaltato allo spigolo NW di confine della particella 1010 del foglio 56 (in cui è presente ampia zona parcheggi), per proseguire lungo il lato NNE di questa come strada pedonale. Il territorio circostante è contraddistinto da area collinare e montana caratterizzata da ampi boschi e – nelle porzioni medio basali del versante – da coltivazioni agricole pluriennali, in particolare oliveti e castagneti da frutto.

L'immobile risulta essere accessibile anche veicularmente tramite rampa presente a WNW del fabbricato e proveniente dalla Strada Olivella.

Si presenta a pianta rettangolare, quasi quadrata, con due piani fuori terra, connessi tra loro da scala interna. I locali sono catastalmente dichiarati come locali di deposito.

L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16.



**Immobile ad uso magazzino (ex fienile) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1, fabbricato rurale non accatastato a catasto dei fabbricati e area libera censita a catasto dei terreni, foglio 56, particella 1010**

Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, non risulta censito a Catasto dei Fabbricati, derivante da accorpamento dei beni censiti a catasto dei terreni foglio 56, particelle 162, 161 e 164.

L'immobile confina a NNW, WSW e SSE con catasto terreni foglio 56 particella 1010, ove è incluso, mentre a ENE con catasto dei terreni, foglio 56, particella 165

Caratteristiche estrinseche: immobile, con destinazione d'uso magazzino agricolo, in Loc. Olivella di Tolceto Alto, (Via Tolceto n.1), in posizione sommitale molto panoramica su tutta la vallata e su tutti gli orientamenti. Si accede tramite la Steada Comunale Olivella, che termina nel tratto asfaltato allo spigolo NW di confine della particella 1010 del foglio 56 (in cui è presente ampia zona parcheggio), per proseguire lungo il lato NNE di questa come strada pedonale. Il territorio circostante è contraddistinto da area collinare e montana caratterizzata da ampi boschi e – nelle porzioni medio basali del versante – da coltivazioni agricole pluriennali, in particolare oliveti e castagneti da frutto.

Caratteristiche intrinseche: l'immobile si presenta come edificio a sé stante, realizzato su due piani fuori terra, a pianta rettangolare, ove sul lato SSE appare non più presente l'estensione presente sulla mappa del catasto dei terreni. L'edificio è in pietra a vista grezza, con copertura a tetto a due falde, ormai parzialmente presente. L'edificio è circondato attualmente da impalcature e con presenza di attrezzature e materiali edilizi sparsi lungo il perimetro. L'interno, che è stato visionato solo dall'esterno e in maniera parziale, per rischi di possibile infortunio, sembra essere caratterizzato da spazi unici, con scala interna e accessi sia dal piano seminterrato sia dal piano terra.

L'immobile si ritiene sia in uso da parte della proprietà.

Il terreno (ente urbano) censito a catasto dei terreni, foglio 56, particella 1010 e che rappresenta l'area libera che contiene gli edifici di cui ai subalterni 1, 3 e 4 del medesimo foglio, oltre al fabbricato rurale non censito a catasto dei fabbricati descritto sopra, confina a NNW con strada vicinale pubblica (mulattiera), a SW con foglio 56 particella 158, a SSW-SSE-SE con foglio 56, particelle 159, 163 e 165, a E con foglio 56 particella 165.

Esso è caratterizzato nella porzione di ponente da ampio parcheggio inghiaiato; all'angolo SW è presente anche baracca in legno, non autorizzata né censita (che si ritiene sia da demolire, in quanto non presenta autorizzazioni, né risulta edificio di antica realizzazione), delle misure di circa 3,5 m x 4 m; a sud dell'edificio locanda/agriturismo (Subalterni 1 e 4) è presente area



a dehor con piscina e proseguendo verso sud si ha presenza di olivi in stato di abbandono e area colonizzata da vegetazione infestante, che continua anche verso est, al di sotto del magazzino al subalterno 2). In stato di abbandono e con presenza di scavo non profilato a seguito della realizzazione del magazzino ad uso agricolo al subalterno 2 è anche l'area a confine est della particella. Qui è presente anche altra baracca in legno (forse ex canile o conigliera), delle misure di circa 5 x 3 m, costruita si ritiene a cavallo tra le particelle 1010 e 165. Non avendo reperito giustificativi alla realizzazione, si ritiene che non sia autorizzata e debba essere oggetto di demolizione. Nella porzione a ENE dell'edificio al subalterno 1 e a SSW e NNW del magazzino al subalterno 2 sono presenti una rampa di accesso anche carabile agli edifici e un'area cementata, contornata da murature di sostegno in calcestruzzo con presenza di mezzi di trasporto e materiali edili.

#### **Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

##### **Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 82**

Edificio che si ritiene collabente, di antica realizzazione, posto in area boschiva, non raggiungibile se non attraverso antichi sentieri ora in disuso e con la necessità di rimozione della vegetazione infestante presente. A tale proposito è stata formulata dal CTU specifica richiesta di disporre di supporto alle operazioni peritali per al fine di rendere agibile il sentiero che permette di raggiungere tale edificio, con presentazione di preventivo, a cui non è stato dato corso.

Edificio confinante a NW con terreno boschivo al foglio 45, particella 80, a NE e SE con terreno boschivo al foglio 45, particella 83. A SW l'edificio è realizzato in adesione al fabbricato rurale al foglio 45 particella 81.

Si ritiene che l'immobile, versando in stato di abbandono, non sia occupato.

##### **Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 129**

Edificio collabente, di antica realizzazione, posto in area boschiva, non raggiungibile se non attraverso antichi sentieri con estrema difficoltà, ora in disuso e con presenza di frane e smottamenti.

Edificio realizzato in pietra a vista, con tecnica a secco, in cui sono parzialmente crollati i muri e la copertura, ora crollata, che si ritiene fosse realizzata ad una falda, con copertura in lastre di pietra a spacco e travature in legno.



Il fabbricato è intercluso entro il terreno boschivo al foglio 45 particella 130.

Si ritiene che l'immobile, versando in stato di abbandono, non sia occupato.

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 133**

Edificio collabente, di antica realizzazione, posto in area boschiva, non raggiungibile se non attraverso antichi sentieri con estrema difficoltà, in quanto ora in disuso e con presenza di frane e smottamenti.

Edificio realizzato in pietra a vista, con tecnica a secco, in cui sono minimamente crollati i muri a seguito del cedimento al suolo della copertura, che si ritiene fosse realizzata ad una falda, con copertura in lastre di pietra a spacco e travature in legno. E' ancora presente porta di accesso in legno.

L'immobile è completamente intercluso da superficie boschiva censita a catasto terreni foglio 45 particella 134.

Si ritiene che l'immobile, versando in stato di abbandono, non sia occupato.

**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 116**

Edificio collabente, di antica realizzazione, posto in area boschiva, raggiungibile attraverso i boschi con difficoltà, in quanto con vegetazione estremamente densa e alto quantitativo di necromasse legnose al suolo.

Edificio realizzato in pietra a vista, con tecnica in gran parte a secco, in cui sono parzialmente crollati i muri e la copertura, ora crollata, che si ritiene fosse realizzata a più falde, con copertura in lastre di pietra a spacco e travature in legno.

L'immobile è completamente intercluso da superficie boschiva censita a catasto terreni foglio 56 particella 117.

Si ritiene che l'immobile, versando in stato di abbandono, non sia occupato.

**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 464**

Edificio collabente, di antica realizzazione, posto in area boschiva, raggiungibile attraverso passaggi in servitù su vari terreni, procedendo dalla località Olivella, con presenza di vegetazione infestante.



Edificio realizzato in pietra a vista, con tecnica in gran parte a secco. Le murature perimetrali, seppure lesionate sono in piedi, mentre il tetto, a due falde, realizzato in travature in legname e copertura a lastre di pietra a spacco presenta segnali di cedimento, con inizio di crollo nella porzione centrale.

L'immobile è completamente intercluso da superficie ora boschiva e incolti colonizzati da rovo, censita a catasto terreni foglio 56 particella 465.

Si ritiene che l'immobile, versando in stato di abbandono, non sia occupato.

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

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso abitativo sito in Loc. Consenti – Via Risorgimento 144 - Foglio 47 – Particella 130 – Sub 1**

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso autorimessa (box) sito in Loc. Consenti – Via Risorgimento 110 – Foglio 47 – Particella 130 – Sub 2**



Nota: Unità Afferenti edificate su aree di corte del 30/01/2008 n. 476.1/2008 in atti dal 30/01/2008 (prot. GE0036158)

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso turistico-ricettivo (locanda) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 – Foglio 56 – Particella 1010 – Sub 1**

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso agriturismo sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 – Foglio 56 – Particella 1010 – Sub 3**

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso magazzino (agricolo) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 – Foglio 56 – Particella 1010 – Sub 4**



**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso magazzino (ex fienile) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto  
1 – Foglio 56 – Particella 1010**

**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni,  
Foglio 45, Particella 82**



**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni,  
Foglio 45, Particella 129**



**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni,  
Foglio 45, Particella 133**

**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**



**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 116**

**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 464**

### ***3.5.2 Punto b4) - Stato di possesso del bene ...***

I beni presentano le seguenti di condizione, riguardanti il possesso:

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

**Immobile ad uso abitativo sito in Loc Consenti – Via Risorgimento 144: Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 130 Sub 1**

Immobile occupato dalla famiglia dei proprietari



**Immobile ad uso autorimessa (box) sito in Loc. Consenti – Via Risorgimento 110 –  
Catasto Fabbricati, Foglio 47 Particella 130 Sub 2**

Immobile occupato dalla famiglia dei proprietari

**Immobile ad uso turistico-ricettivo (locanda) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via  
Tolceto 1: Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 1010, Sub 1**

Attualmente occupato da La Strada Giusta Società Cooperativa Sociale Onlus – CF 01329550451, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, con forma contrattuale che non si è riusciti ad accertare, con assegnazione dei fondi, da parte della Prefettura di Genova – Città Metropolitana, che si ritiene possano derivare delle seguenti procedure o affidamenti, con scadenza al 31/12/2018:

1. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA - Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 1 – Importo € 24.809.758,10, CIG 7311342648 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
2. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA – Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 2 – Importo € 4.215.874,10, CIG 7313110947 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
3. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizi di assistenza ed accoglienza migranti – Importo € 511.000,00 CIG 7312472AC8, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario
4. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizio di accoglienza cittadini stranieri – II fase – Lotto 2 – Importo € 511.000,00 – CIG 731353472D, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario

**Immobile ad uso agriturismo sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 –  
Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 1010 Sub 4**

Attualmente occupato da La Strada Giusta Società Cooperativa Sociale Onlus – CF 01329550451, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara



(MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, con forma contrattuale che non si è riusciti ad accertare, con assegnazione dei fondi, da parte della Prefettura di Genova – Città Metropolitana, che si ritiene possano derivare delle seguenti procedure o affidamenti, con scadenza al 31/12/2018:

5. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA - Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 1 – Importo € 24.809.758,10, CIG 7311342648 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
6. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA – Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 2 – Importo € 4.215.874,10, CIG 7313110947 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
7. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizi di assistenza ed accoglienza migranti – Importo € 511.000,00 CIG 7312472AC8, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario
8. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizio di accoglienza cittadini stranieri – II fase – Lotto 2 – Importo € 511.000,00 – CIG 731353472D, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario

**Immobile ad uso magazzino (agricolo) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 – Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 1010 Sub 3**

Attualmente sembra occupato da La Strada Giusta Società Cooperativa Sociale Onlus – CF 01329550451, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, con forma contrattuale che non si è riusciti ad accertare, con assegnazione dei fondi, da parte della Prefettura di Genova – Città Metropolitana, che si ritiene possano derivare delle seguenti procedure o affidamenti, con scadenza al 31/12/2018:

9. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA - Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 1 – Importo € 24.809.758,10, CIG 7311342648 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)



10. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA – Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 2 – Importo € 4.215.874,10, CIG 7313110947 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
11. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizi di assistenza ed accoglienza migranti – Importo € 511.000,00 CIG 7312472AC8, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario
12. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizio di accoglienza cittadini stranieri – II fase – Lotto 2 – Importo € 511.000,00 – CIG 731353472D, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario

**Immobile ad uso magazzino (ex fienile) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 Catasto Terreni Foglio 56 Particella 1010 (non accatastato a catasto fabbricati)**

Attualmente sembra occupato da La Strada Giusta Società Cooperativa Sociale Onlus – CF 01329550451, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, con forma contrattuale che non si è riusciti ad accertare, con assegnazione dei fondi, da parte della Prefettura di Genova – Città Metropolitana, che si ritiene possano derivare delle seguenti procedure o affidamenti, con scadenza al 31/12/2018:

13. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA - Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 1 – Importo € 24.809.758,10, CIG 7311342648 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
14. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 - PROCEDURA APERTA – Servizi di assistenza e accoglienza cittadini stranieri II Fase – Lotto 2 – Importo € 4.215.874,10, CIG 7313110947 (La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta aggiudicatario assieme a molti altri soggetti)
15. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizi di assistenza ed accoglienza migranti – Importo € 511.000,00 CIG 7312472AC8, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario



16. Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 – AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE – Servizio di accoglienza cittadini stranieri – II fase – Lotto 2 – Importo € 511.000,00 – CIG 731353472D, di cui La Strada Giusta Soc. Coop. Sociale risulta unico affidatario

**Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 82**

Immobile Collabente e non sembra essere occupato, in quanto in stato di abbandono.

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 129**

Immobile Collabente e non sembra essere occupato, in quanto in stato di abbandono.

**Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 133**

Immobile Collabente e non sembra essere occupato, in quanto in stato di abbandono.

**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 116**

Immobile Collabente e non sembra essere occupato, in quanto in stato di abbandono.

**Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 464**

Immobile Collabente e non sembra essere occupato, in quanto in stato di abbandono.

***3.5.3 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:

1. Fabbricato ad uso magazzino agricolo: Catasto Fabbricati – Comune di Nè – Foglio 56 – Particella 1010 Sub 3
  - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (ART. 8.1 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI NE) - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2007 - Registro Particolare 7896 Registro Generale 11775 - Pubblico ufficiale COSCIA ALESSANDRA Repertorio 22661/4938 del 19/10/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO interessante la realizzazione del fabbricato ad uso magazzino agricolo censito a Catasto dei Fabbricati del Comune di Nè al Foglio 56 – Particella 1010 Sub 3 (vedi allegato alla relazione tecnica). Dell'atto si evidenziano gli estratti seguenti, in particolare:
    - Atto di Impegno a carico dei beni siti in Comune di Nè (GE)
      - al Catasto dei Terreni
        - Foglio 47 – particelle 133, 163, 322
        - Foglio 56 – particelle 115, 117, 155, 156, 1010 (ente urbano), 163, 281, 381, 382, 463, 465, 466
      - al Catasto dei Fabbricati
        - Foglio 56 – particella 1010 – Subalterni 1 e 2 (ora soppresso e divenuto subalterno 4)
    - Mantenimento della destinazione agricola del fabbricato aziendale, secondo le indicazioni del piano pluriennale di utilizzo dell'azienda agricola per un periodo non inferiore a anni quindici decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori;
    - vendere o dare in locazione, o comunque in uso, l'edificio, solo a soggetti qualificati alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire, fatte salve, in ogni caso le ulteriori limitazioni di cui all'atto di asservimento
    - Realizzazione del Piano pluriennale di utilizzazione aziendale depositata agli atti del Comune di Nè n data 26/10/2005 (prot. 11625) e integrato con documentazione depositata agli atti di detto comune in data 06/08/2007 (prot. 8628), facente parte della pratica edilizia presentata
    - Ad effettuare, comunque, nel caso di comprovata necessità di dismissione dell'attività agricola, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio ed eventualmente a cedere gli



immobili a altro soggetto avente le identiche caratteristiche o a corrispondere al Comune i contributi dovuti a norma dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

- Ad adempiere agli impegni finalizzati al presidio e alla tutela del territorio previsti dall'art. 36 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/2007 e dall'art. 8.1 della Normativa di Conformità del PUC, nei terreni oggetto del permesso di costruire...e più precisamente:
  - a mantenere e ripristinare le colture esistenti;
  - a mantenere i muretti a secco;
  - a mettere in atto tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportuna regimazioen delle acque superficiali;
  - a trasmettere al Comune OGNI DUE ANNI la documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- a citare negli atti futuri verso terzi i presenti impegni, pena la nullità degli atti
- al pagamento della sanzione amministrativa da un minimo di euro millecinquecento e zero centesimi (euro 1,500,00) fino ad un massimo di euro diecimila e zero centesimi (euro 10.000,00), qualora a seguito di accertamenti da parte del Comune, venga riscontrato il mancato rispetto degli impegni assunti

da tale formalità si evidenzia come – per quanto attiene l'immobile al Foglio 56, Particella 1010, Subalterno 3, venendo a perdere le caratteristiche di immobile strumentale ad attività agricola, che debbano essere corrisposti al Comune di Nè gli "Oneri Concessori" (di cui si ha esenzione per immobili strumentali all'attività agricola) , mantenendo gli altri impegni previsti dall'atto unilaterale d'obbligo.

2. Attualmente gli immobili (Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Subalterni 1, 3, 4 e Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 1010, quale area libera e fabbricato adibito a magazzino, non accatastato a catasto fabbricati in essa situato) risultano, a partire dall'anno 2016, gestiti da Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta, il cui amministratore unico è il Sig. Roberto Vinzoni, con sede legale in Carrara (MS), Via Massa-Avenza 38B e Sede Amministrativa in Genova (GE) Via Antonio Gramsci 3/16, mantenendo le destinazioni degli immobili a attività ricettiva e di somministrazione pasti, finalizzate a servizi di accoglienza cittadini stranieri, dal 01/04/2016 e tuttora in



corso (almeno fino al 31/12/2018), attraverso sostegno economico derivante da bandi o affidamenti diretti da parte de Perfettura di Genova

3. Effettuazione degli aggiornamenti catastali, definiti nei capitoli precedenti, per i singoli immobili.
4. E' in corso la presentazione, da parte del proprietario, debitore esecutato, Sig. Domenico Parma, la pratica di permesso di costruire per accertamento di conformità di opere interne con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica, al Fabbricato sito in località Olivella Via Tolceto 1, Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010 Subalterno 1, si ritiene per l'adeguamento igienico-sanitario dell'edificio, riguardante un servizio igienico in camera da letto al piano primo a sud.-est (mq 2,64) e un altro servizio igienico nella camera da letto esposta a nord-ovest del piano primo (mq 1,68, con aerazione forzata).

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

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.





2.



3.





4.





5.







8.



9.







11.



12.





13.



14.

(



15.

|

,

16.

|

,

|

17.

|

|

|

|

|



**3.5.5 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**

Ai fini di assolvere alla presente parte del quesito posto dall'Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi

**Catasto dei Fabbricati – Comune di Nè (GE):**

- **Immobile ad uso abitativo sito in Loc Conscenti – Via Risorgimento 144 e Immobile ad uso autorimessa (box) sito in Loc. Conscenti – Via Risorgimento 110 (Catasto Fabbricati, Foglio 47, Particella 130, Sub 1 e Sub 2)**
  - Agibilità o Abitabilità non presente
  - Immobile di antica realizzazione, nel suo impianto originario risulta precedente alle norme urbanistico/edilizie.
  - Dalla consultazione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Nè, si evidenziano i seguenti procedimenti edilizi:
    - P.E. 543 – Concessione Edilizia del 09/03/1988: Ristrutturazione dell'immobile
    - P.E. 58/94 del 29/03/95 prot. n. 2100: Concessione edilizia in sanatoria per chiusura di loggia mediante installazione di serramenti, rilasciata in data 02/01/2001 dal Comune di Nè
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Zona di assetto insediativo ANI-MA (Aree Non Insediabile con regime normativo di Manutenzione)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
  
- **Immobile ad uso turistico-ricettivo (locanda) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 (Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1)**
  - E' presente certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Nè (GE) in data 31/10/2001 Prot. 3630



- Immobile derivante da trasformazione e ristrutturazione di fabbricato rurale (ex Catasto Terreni Foglio 56, Particella 160, con accorpamento anche di Foglio 56, particelle 162, 161 e 164)
  - P.E. n. 1698/99 CONCESSIONE EDILIZIA del 30/12/1999 e D.I.A. prot. 6256 per variante del 03/08/2001
  - P.E. n. 2195/2003 emesso in data 04/02/2008 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
  - Dati Urbanistici:
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Zona di assetto insediativo IS-MA (Insediamenti sparsi – regime normativo mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
- **Immobile ad uso agriturismo sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 (Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4)**
- E' presente certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Nè (GE) in data 31/10/2001 Prot. 3630 e – a seguito degli interventi successivi il certificato di agibilità n. 01AG/2001 Prot. 3443 rilasciato in data 21/03/2012
  - Immobile derivante da trasformazione e ristrutturazione di fabbricato rurale (ex Catasto Terreni Foglio 56, Particella 160, con accorpamento anche di Foglio 56, particelle 162, 161 e 164)
  - P.E. n. 1698/99 CONCESSIONE EDILIZIA del 30/12/1999 e D.I.A. prot. 6256 per variante del 03/08/2001
  - P.E. n. 2195/2003 emesso in data 04/02/2008 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (ha costituito l'immobile precedentemente a magazzino censito a catasto fabbricati, foglio 56, particella 1010 sub 2, ora soppresso e sostituito dal Sub 4)
  - P.E. n. 3079/2009 presentata il 26/10/2009 prot. 11465 del 05/02/2010 – D.I.A., per esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia comportanti cambio di destinazione d'uso da magazzino a locali ad uso agriturismo



- Dati Urbanistici:
- Dati Urbanistici:
  - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Zona di assetto insediativo IS-MA (Insediamenti sparsi – regime normativo mantenimento)
  - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
  - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
  - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
- **Immobile ad uso magazzino (agricolo) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 (Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3)**
  - E' presente certificato di agibilità n. 10/2010 rilasciato in data 07/07/2010
  - P.E. n. 2681/2006 – PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 16/01/2008
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Zona di assetto insediativo IS-MA (Insediamenti sparsi – regime normativo mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
- **Immobile ad uso magazzino (ex fienile) sito in Loc. Olivella (Tolceto) – Via Tolceto 1 (Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 1010, non censito a catasto dei fabbricati)**
  - Non è presente certificato di agibilità
  - L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
  - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOCFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Non risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate - Territorio



- Dati Urbanistici:
  - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Zona di assetto insediativo IS-MA (Insediamenti sparsi – regime normativo mantenimento)
  - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
  - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
  - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali

### **Catasto dei Terreni – Comune di Nè (GE):**

- **Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 82**
  - Non è presente certificato di agibilità
  - E' in stato collabente
  - L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
  - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOGFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate – Territorio: tale adempimento, pertanto, potrà soggetto alla sanzione prevista.
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto Insediativo ANI-MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: zona Pg2 di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: Zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
- **Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 129**
  - Non è presente certificato di agibilità



- E' in stato collabente
  - L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
  - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOCFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate – Territorio: tale adempimento, pertanto, potrà soggetto alla sanzione prevista.
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto Insediativo ANI-MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: in parte in zona Pg2 di suscettività al dissesto e in parte in zona Pg3b di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: Zona TNI-E4 – Territori non insediabili zone boschive
- **Fabbricato rurale, sito in località Sette Porte – Tolceto Alto – Catasto dei Terreni, Foglio 45, Particella 133**
- Non è presente certificato di agibilità
  - E' in stato collabente
  - L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
  - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOCFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate – Territorio: tale adempimento, pertanto, potrà soggetto alla sanzione prevista.
  - Dati Urbanistici:



- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto Insediativo ANI-MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento)
  - Piano di Bacino – Ambito 16: in zona Pg3b di suscettività al dissesto
  - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: Ricade in zona a vincolo idrogeologico
  - Piano Urbanistico Comunale: Zona TNI-E4 – Territori non insediabili zone boschive
- **Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 116**
    - Non è presente certificato di agibilità
    - E' in stato collabente
    - L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
    - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOCFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate – Territorio: tale adempimento, pertanto, potrà soggetto alla sanzione prevista.
    - Dati Urbanistici:
      - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto insediativo in zona IS-MA (Insediamenti sparsi, regime normativo di Mantenimento)
      - Piano di Bacino – Ambito 16: Zona Pg2 di suscettività al dissesto
      - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: in zona a vincolo idrogeologico
      - Piano Urbanistico Comunale: zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
  - **Fabbricato rurale, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 464**
    - Non è presente certificato di agibilità
    - E' in stato collabente



- L'immobile è di antica realizzazione, da quanto potuto appurare anche presso gli uffici tecnici comunali, precedente all'anno 1942
  - E' necessario effettuare accatastamento a catasto fabbricati dell'immobile, mediante procedura DOCFA, previa conferma/presentazione del tipo mappale presso Agenzia delle Entrate – Territorio. Risulta essere ricompreso tra i fabbricati rurali non censiti a catasto fabbricati presente nell'elenco consultabile presso Agenzia delle Entrate – Territorio: tale adempimento, pertanto, potrà soggetto alla sanzione prevista.
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto insediativo in zona IS-MA (Insediamenti sparsi, regime normativo di Mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: Zona Pg2 di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: in zona a vincolo idrogeologico
    - Piano Urbanistico Comunale: zona TPA-E1 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
- **Terreno circostante a locanda/agriturismo e magazzini, sito in località Olivella (Tolceto) – Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 1010 (derivante da Foglio 56 Particella 160, che ha accorpato i beni soppressi Foglio 56, Paricelle 162, 161 e 164)**
- nell'area libera (ENTE URBANO) del terreno censito a Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010 è presente area a dehor della locanda/agriturismo di cui ai Sub 1 e 4 del medesimo foglio e particella censiti a catasto dei fabbricati
  - La realizzazione della piscina (dimensioni circa 4,65 x 8 m) e la sistemazione esterna a SSW di Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010 Sub 4 è autorizzata mediante P.E. 2195/2003, rilasciato in data 04/02/2008 (Permesso di costruire in sanatoria e contestuale autorizzazione paesaggistica in sanatoria).
  - Dati Urbanistici:
    - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Assetto insediativo in zona IS-MA (Insediamenti sparsi, regime normativo di Mantenimento)
    - Piano di Bacino – Ambito 16: in parte in Zona Pg2 di suscettività al dissesto e in parte in zona Pg3b di suscettività al dissesto
    - Vincolo idrogeologico L. 4/1999 e s.m.i.: in zona a vincolo idrogeologico



- Piano Urbanistico Comunale: zona TPA-E2 – Territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali

### **3.5.6 Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici**

Vengono presentate in allegato e consegnate presso la cancelleria e depositate in originale nel fascicolo fisico del presente procedimento, le seguenti Attestazioni di Prestazione Energetica degli edifici, redatte dal Geom. Carlo Giuliani (n. certificatore 5787), quale ausiliario del CTU:

1. n. certificato 43782 del 11/14/2017 – Comune di Nè, Via Tolceto 1 – Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Subalterno 1
2. n. certificato 43901 del 13/11/2017 – Comune di Nè, Via Tolceto 1 – Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Subalterno 4
3. n. certificato 40523 del 03/09/2015 – Comune di Nè, Via Risorgimento 144 – Catasto Fabbricati, Foglio 47, Particella 130, Subalterno 1

Per gli altri fabbricati oggetto del presente procedimento di pignoramento immobiliare, essendo autorimesse (box), magazzini o fabbricati rurali ad uso magazzino e fabbricati rurali collabenti, non risultano essere edifici che richiedano attestato di prestazione energetica.

### **3.6 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.**

Alcuni beni oggetto di pignoramento sono di proprietà al 50% di Parma Domenico e al 50% di Canepa Stella [Catasto Fabbricati, Foglio 47, Particella 130, subalterni 1 e 2; Catasto Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010 (anche catasto terreni – ente urbano, nell'area libera circostante ai fabbricati in cui è incluso fabbricato rurale non censito a catasto fabbricati), subalterni 1, 3 e 4; Catasto Terreni, Foglio 45, particelle 82, 129 e 130; Catasto Terreni, Foglio 56, particelle 164 (accorpata alla particella 1010), 116, 161 (accorpata alla particella 1010) e 464], che – tuttavia – risultano entrambi debitori esecutati nel presente procedimento. Non si ritiene pertanto che il caso in questione sia da valutare quale quota indivisa.



#### **4 ALLEGATI**

Fanno parte della presente relazione tecnica gli allegati prodotti quali documentazioni specifiche.

In fede

Genova, 20/05/2018

Il Tecnico  
dott. agr. Giuseppe Errera

