

T R I B U N A L E

D I

G E N O V A

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. numero 333/2014 tra:

XXXXX XXXXX(creditore procedente)

XXXXX XXXXX,

XXXXX XXXXX,

XXXXX XXXXX(esecutati)

G.E. Dott.re Franco DAVINI

e:

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. numero 881/2013 tra:

XXXXX XXXXX(creditore procedente)

XXXXX XXXXX XXXX(esecutata)

G.E. Dott. Franco DAVINI

MEMORIA DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Agostino LERTORA, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedure esecutive immobiliari R.G.E. numero 881/2013, tra XXXXX XXXXX(creditore procedente) e XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX(esecutati), e numero 333/2014, tra XXXXX XXXXX(creditore procedente) XXXXX XXXXX XXXX(esecutata), a seguito del seguente quesito posto dal Giudice Esecutore Dott. Franco DAVINI:

“... ”

A. verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione

di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

B. provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

C. faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata

da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resterà a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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 coniugale al coniuge;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..).*

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

Dovranno essere indicati:

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

6) la verifica della regolarità edilizia e 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 o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente

normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifici il

costo della loro eliminazione se possibile.

7) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato,

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.

...”

dopo aver effettuato le necessarie ricerche e gli opportuni rilievi, può esporre quanto segue.

Breve cronistoria delle operazioni peritali:

Elenco operazioni peritali:

□ in data 05 dicembre 2014 venivano inoltrate alle parti le convocazioni per il primo sopralluogo in sito, fissato per il giorno 19 dicembre 2014, per l'inizio delle operazioni peritali (vedi “Allegato 1”);

□ in data 17 dicembre 2014, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali sono state ritirate le visure catastali con le relative planimetrie inerenti l'immobile oggetto di vertenza (“Allegato 2”);

□ in data 19 dicembre 2014 è stato effettuato il primo sopralluogo in sito al quale erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Signor XXXXX XXXXX(procedente) e la Signora XXXXX XXXXX(esecutata), il Geom. Stefano Botto ed il Geom. Daniel Demartini in qualità di collaboratori del sottoscritto (vedi il verbale di sopralluogo “Allegato 3”);

□ in data 23 e 24 dicembre 2014 venivano inoltrate alle parti le convocazioni per il secondo sopralluogo in sito, fissato per il giorno 13 gennaio 2015, per l’effettuazione delle operazioni di rilievo (“Allegato 4”);

□ in data 07 gennaio 2015 si è tenuto il primo incontro con i tecnici del Comune di Cogorno per la definizione dell’accesso agli atti per la ricerca delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto della presente vertenza;

□ in data 13 gennaio 2015 si è tenuto il secondo sopralluogo in sito durante il quale sono state eseguite le operazioni di rilievo del fabbricato e dell’adiacente area a cortile/giardino/orto (“Allegato 5”);

□ in data 14 gennaio 2015 accesso agli atti del Comune di Cogorno per la ricerca delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto della presente vertenza (“Allegato 6”);

□ in data 21 gennaio 2015 si è tenuto un ulteriore incontro con i tecnici del Comune di Cogorno per la verifica delle difformità relative al fabbricato oggetto della presente vertenza (“Allegato 7”);

□ in data 28 gennaio 2015 si è tenuto un ulteriore incontro con i tecnici del Comune di Cogorno per la verifica delle difformità relative al fabbricato oggetto della presente vertenza;

□ in data 31 gennaio 2015 venivano inoltrate alle parti le convocazioni per il terzo sopralluogo in sito, fissato per il giorno 11 febbraio 2015, per

l'effettuazione delle operazioni di rilievo (“Allegato 8”);

□ in data 30 gennaio 2015 e 01 febbraio 2015: veniva inoltrata, al Tribunale di Genova – Sezione VII, richiesta di proroga consegna memoria di C.T.U. (“Allegato 9”);

□ in data 11 febbraio 2015 alle ore 17:30 si è tenuto il terzo sopralluogo in sito al quale erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Signor XXXXX XXXXX(procedente) e la Signora XXXXX XXXXX(esecutata), il Geom. Stefano Botto ed il Geom. Daniel Demartini in qualità di collaboratori del sottoscritto ed il Perito Industriale Diego Cabona, dello Studio Muzio Andrea Giovanni di Sestri Levante (GE), in qualità di tecnico coadiuvante per la redazione della Certificazione Energetica (vedi il verbale di sopralluogo “Allegato 10”);

□ in data 25 marzo 2015 si è tenuto un ulteriore incontro con i tecnici del Comune di Cogorno per la verifica delle difformità relative al fabbricato oggetto della presente vertenza;

□ in data 01 aprile 2015 si è tenuto un ulteriore incontro con i tecnici del Comune di Cogorno per la verifica delle difformità relative al fabbricato oggetto della presente vertenza;

□ in data 15 aprile 2015 si è tenuto un incontro con gli impiegati dell'ufficio anagrafe del Comune di Cogorno (“Allegato 11 - certificato stato di famiglia”);

□ in data 16 aprile 2015: presso la Conservatoria di Chiavari – Ufficio del Registro dei Beni Immobiliari di Chiavari per la ricerca ed il ritiro degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di vertenza (“Allegato 12” ed “Allegato 13”);

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

□ in data 21 aprile 2015: presso la Conservatoria di Chiavari – Ufficio del

Registro dei Beni Immobiliari di Chiavari per la ricerca ed il ritiro degli

atti di provenienza dell'immobile oggetto di vertenza (“Allegato 14”);

□ in data 21 aprile 2015: presso il Tribunale di Genova – Ufficio Copie civili

per la consultazione della sentenza di usucapione con la quale i Signori

XXXXX hanno acquisito la proprietà dell'immobile oggetto di vertenza

(“Allegato 15”);

□ in data 27 aprile 2015 presso la Conservatoria di Chiavari – Ufficio del

Registro dei Beni Immobiliari di Chiavari per la ricerca ed il ritiro degli

atti di provenienza dell'immobile oggetto di vertenza.

E' stata consegnata al C.T.U., durante le operazioni peritali, la seguente

documentazione:

□ Relazione notarile: il Signor Mangiante Renato, così come richiesto dal

quesito del G.E., ha fornito al sottoscritto copia di “Relazione Ipotecaria –

Catastale Ventennale” a firma del Dottor Mario Greco Notaio in Rapallo

con studio in Via della Libertà n. 20/20 (“Allegato 16”);

□ Certificato di Destinazione Urbanistica: in data 29 aprile 2015 il Signor

Mangiante Renato, così come richiesto dal quesito del G.E., ha fornito al

sottoscritto copia di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Comune di Cogorno in data 29 gennaio 2015 (“Allegato 17”).

In merito al punto A. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

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;

...”

In merito al punto A. del quesito il sottoscritto può esporre quanto segue.

Per verificare la completezza della documentazione di cui all’articolo all’art.

567 c.p.c. il sottoscritto si pregia, in primis, riportare di seguito il contenuto dell’articolo:

➤ **“567 c.p.c. Istanza di vendita.**

I. Decorso il termine di cui all’articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo [c.p.c. 474, 564] possono chiedere la vendita dell’immobile pignorato [c.p.c. 498; disp. Att. c.p.c. 173].

*II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 120 giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; **tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.***

III. Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell’esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori 120 giorni. Un termine di centoventi giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è

richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.”

Dopo aver attentamente esaminato i fascicoli relativi alla documentazione ipotecaria e catastale presente agli atti, il sottoscritto può affermare che è presente il Certificato Sostitutivo notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., rilasciato in data 03 giugno 2014 dal Notaio Carlo Rivara, con studio in Chiavari (GE) in Via Nino Bixio 13/3/A (vedi “Allegato 19”) che “... assumendone la più ampia responsabilità ...” certifica “... la continuità delle trascrizioni del ventennio e che pertanto detto immobile risulta alla data odierna di proprietà per la quota di 12/18 di XXXXX XXXXX XXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXX, contrariamente a quanto riportato su certificato catastale, poiché l'immobile è stato usucapito dal signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX, in regime di comunione beni come infra detto ...”.

Come si legge sopra il Notaio Carlo Rivara certifica “...la continuità delle trascrizioni del ventennio...” e fa notare che l'immobile in oggetto,

contrariamente a quanto indicato al Catasto Fabbricati, risulta, alla data odierna, di proprietà:

- per la quota di 12/18 di XXXXX XXXXX XXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXX.

Infatti l'immobile è stato usucapito dal Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXX in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXX XXXXX XXXX.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che nelle risultanze catastali, riportate nel certificato notarile è presente una imprecisione relativa alla categoria catastale dell'immobile che risulta essere A/3 e non A/6 come erroneamente indicato nel certificato.

L'immobile oggetto della certificazione risulta essere censito al Catasto Fabbricati, del Comune di Cogorno, con i seguenti dati:

- Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59.

Inoltre, così come richiesto dal presente quesito posto dal G.E. punto c) comma 1., il Signor XXXXX XXXXX ha fornito, durante le operazioni peritale, nuova Relazione Ipotecaria – Catastale Ventennale a firma del Dottor Notaio Mario Greco con studio in Rapallo, Via della Libertà n.° 20/20 (vedi “Allegato 16”).

La Relazione Ipotecaria – Catastale Ventennale risulta data 25 febbraio 2015.

Tale relazione riporta correttamente l'identificazione catastale del bene ed anche il Notaio Greco mette in evidenza che l'immobile in oggetto, contrariamente a quanto indicato al Catasto Fabbricati, risulta, alla data odierna, di proprietà:

- per la quota di 24/36 di XXXXX XXXXX XXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX.

Infine, lo stesso Notaio Greco, fa notare come sul bene in oggetto gravano due verbali di pignoramento, datati 14 febbraio e 9 maggio 2014, a favore di XXXXX XXXXX e precisamente:

- verbale di pignoramento del 14 febbraio 2014 a favore del Signor XXXXX XXXXX e contro la Signora XXXXX XXXXX XXXX per la somma di 106.881,76 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 977/749);
- verbale di pignoramento del 09 maggio 2014 a favore del Signor XXXXX XXXXX e contro la Signora XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXX per la somma di 341.615,59 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 3439/2869).

In merito al punto B. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al

*creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
...”*

Sono stati effettuati tre sopralluoghi, (vedi “Allegato 3, 5, 7, 8, 10 e 18” - verbali di sopralluogo, documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi), dove sono venuti in evidenza i seguenti fatti.

Ubicazione dell'immobile.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cogorno, Via Maggiolo civico numero 8, nella prima collina, subito alle spalle dell'abitato di San Salvatore ed in prossimità della Basilica dei Fieschi.

L'edificio fa parte di un piccolo nucleo, formato da tre edifici, di riconosciute origini agricole.

L'attuale sistemazione dell'immobile è stata realizzata mediante il recupero dell'edificio esistente attraverso l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio sito in Cogorno in Via Maggiolo Mappale 339 Foglio 3 (Pratica Edilizia Comune di Cogorno numero 47/81).

L'immobile è dotato di accesso carrabile che si diparte dalla vicina strada carrabile comunale denominata Via Maggiolo.

Identificazione catastale.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

➤ Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59 (vedi “Allegato 2 ” - visura catastale dell’immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro risulta confinare con i mappali 2406, 820, 2447, 1936, 1931 e la Strada Pedonale (vedi “Allegato 2” - stralcio cartografico catastale della zona).

Descrizione dell’immobile.

Il fabbricato contraddistinto dal civico 8 di Via Maggiolo, ubicato alle spalle del centro abitato di San Salvatore è sito sulla prima fascia collinare (foto panoramica numero 1).

All’immobile si accede percorrendo una breve tramite carrabile privata che si diparte dalla vicina strada pubblica comunale denominata Via Maggiolo (foto 2).

Il fabbricato sorge su una sorta di piccolo crinale (foto 1 e 3) e risulta essere indipendente su due lati mentre sugli altri due risulta addossato ad un vecchio fabbricato, di chiare origini agricole, censito al Catasto Terreni al Foglio 2 Mappale 820.

La zona antistante il fabbricato, una piazzola pavimentata in lastre di pietra poste in opera ad “opus-incertum”, è destinata a zona di sosta e di manovra per gli autoveicoli (foto 4 e 5).

Sulla sua sinistra è presente una pensilina, in struttura leggera in ferro e soprastanti pannelli in materiale plastico, avente dimensioni di circa 2,90 per 5,80 ml (foto 6, 7 e 8).

Sotto tale pensilina è presente una porta (foto 9) che consente di accedere ad un locale box/cantina/tavernetta ricavato mediante la chiusura/muratura dell'originaria intercapedine a cielo aperto.

Al suo interno il locale risulta pavimentato in piastrelle, intonacato e perlinato sulle pareti, ed è dotato di un forno in muratura (foto 10) oltre che di un'ulteriore piccolo volume in muratura attualmente destinato a legnaia (foto 11).

Adiacente a tale locale, in prossimità dello spigolo del fabbricato, è anche presente un piccolo locale adibito a locale tecnico che ospita la caldaia (foto 12).

Sulla destra della piazzetta antistante il fabbricato è presente una tettoia in legno (foto 13 e 14), di circa 12 metri quadrati, dove attualmente sono posteggiate alcune motociclette.

Nella zona sottostante la sopraccitata piazzola è presente una piccola area a giardino/orto di circa 300metri quadrati suddivisa in numero tre piccole fasce (foto 15, 16, 17, 18 e 19).

Al terreno di proprietà si accede attraverso una piccola scaletta (foto 20) ubicata sul prospetto ovest e percorrendo un breve camminamento pedonale in parte pavimentato in cemento grezzo (foto 21 e 22).

Nella prima fascia, partendo dalla piazzola di sosta, è presente l'ex serbatoio GPL (foto 23), attualmente riempito di acqua (così come testimoniato dal Signor Mangiante Renato), ed una piccola cantina interrata. Essa risulta pavimentata in lastre di ardesia e finita sulle pareti in cemento grezzo, con un'altezza alquanto ridotta di circa metri 1,90 (foto 24, 25, 26, 27, 28 e 29).

Le rimanenti due fasce risultano destinate ad orto (foto 15, 16, 17 e 18).

Al loro interno sono presenti alcune piante di olivo, mandarini, aranci, limoni, ecc... (foto 15, 16, 17 e 18).

La piccola area a giardino/orto risulta presentarsi in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato, al suo esterno, risulta finito con intonaco alla genovese con colorazione bianca. Qua e là, soprattutto sul prospetto est, sono presenti diverse macchie (foto 30).

Le finestre e le portefinestre risultano protette da persiane in legno alla genovese di colore marrone (foto 31 e 32), mentre l'ingresso è protetto da un portoncino in legno (foto 33).

Sopra la portafinestra di accesso al locale cucina-pranzo, a protezione dalle intemperie, è presente una piccola pensilina in legno con copertura in ardesia (foto 34).

L'immobile è disposto su due piani, uniti tra di loro attraverso una piccola scala interna (foto 35, 36 e 37), e risulta avere copertura a due falde inclinate finita in ardesia (foto 38 e 39).

L'immobile nacque, in origine, con accesso sul prospetto nord in adiacenza della preesistente strada pedonale (foto 40) anche se in realtà l'accesso oggi utilizzato è quello costituito dalla portafinestra ubicata sul prospetto ovest (foto 32) che consente di accedere direttamente ai locali cucina-pranzo-soggiorno.

Il locale cucina-pranzo-soggiorno risulta avere una superficie di circa 24 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: quasi rettangolare) e si presenta in buono stato di conservazione. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle, le pareti risultano in parte piastrellate (zona cottura), in parte rivestite con

tappezzeria in pannelli di sughero ed in parte finite in intonaco alla genovese (foto 41 e 42).

Di fronte alla porta-finestra di ingresso è presente un piccolo caminetto.

Alla destra del locale cucina-pranzo è ubicata una stanza destinata a salotto alla quale si accede attraverso una porta in legno e vetro (foto 43).

La sala risulta avere una superficie di circa 16 metri quadrati, ha forma regolare e si presenta in buono stato di conservazione. Dispone di una finestra (foto 44) che affaccia sulla piazzola privata antistante il fabbricato. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle mentre le pareti sono finite con intonaco alla genovese (foto 43, 45 e 46).

Dal salotto è possibile accedere, attraverso un piccolo disimpegno aperto su una zona a ripostiglio (foto 47), ad un locale ad uso bagno.

Il bagno, di forma rettangolare, ha una superficie di circa 4 metri quadrati e risulta essere cieco, ovvero privo di finestre. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle così come gran parte delle pareti che solo nella loro parte più alta risultano finite con intonaco alla genovese.

Al suo interno sono presenti: una doccia; un water; un bidet ed un lavandino (foto 48, 49 e 50).

Dal locale cucina/pranzo attraverso una piccola scala, alla quale si accede attraverso una piccola porta in legno e vetro (foto 37), che si articola in numero due rampe si sale al primo piano.

La scala risulta rifinita in marmo con pareti rifinite con tappezzeria in pannelli di sughero (foto 35 e 36).

Al primo piano è anche possibile accedere direttamente dal terrazzo esterno, dall'adiacente strada pedonale, attraverso un portone in legno.

Allo stato attuale il piano risulta destinato alla zona notte con la creazione di numero tre camere da letto, un locale ad uso bagno ed un piccolo corridoio.

Dal portone in legno (n.d.r.: che risulta l'ingresso principale al fabbricato) si accede ad una zona destinata ad ingresso/disimpegno con superficie di circa 12 metri quadrati dal quale si può accedere, attraverso una porta in legno e vetro, alla zona notte (n.d.r.: si accede al corridoio su cui affacciano le entrate delle camere e del bagno), al piano sottostante ed a un piccolo terrazzo ubicato sul prospetto ovest (foto 32).

Percorrendo il piccolo corridoio (circa 4 metri quadrati) si accede in primis ad una camera singola, sita alla destra dello stesso, avente superficie di circa 10 metri quadrati di forma rettangolare e dotata di una finestra prospiciente il prospetto ovest (foto 32).

La camera risulta avere pavimentazione in marmo rosso e pareti intonacate all'uso genovese (foto 51 e 52).

Di fianco alla camera sopradescritta è ubicata la camera matrimoniale, alla quale si accede dal corridoio attraverso una porta in legno, di forma trapezoidale con superficie di circa 15 metri quadrati.

Risulta pavimentata in parquet, con pareti finite in tappezzeria ed è dotata di una finestra posizionata, anch'essa, sul prospetto ovest (foto 32, 53 e 54).

Di fronte alla porta di accesso alla camera matrimoniale è posizionato l'ingresso al locale bagno. Esso ha una forma rettangolare, superficie di circa 6 metri quadrati, risulta pavimentato in piastrelle e le pareti sono in gran parte rivestite, anch'esse, con piastrelle.

Al suo interno sono presenti: una vasca da bagno; un water; un bidet ed un lavandino (foto 55, 56 e 57). E' presente anche una finestra, prospiciente il prospetto est (foto 30).

Adiacente al bagno è posizionata la terza stanza/camera da letto.

Essa ha una superficie di circa 10 metri quadrati; risulta pavimentata in parquet, con pareti intonacate all'uso genovese (foto 58) e con una finestra prospiciente il prospetto sud (n.d.r.: con vista panoramica e vista mare, foto 59 e 60).

Sul solaio di soffitto è presente una piccola botola che consente di accedere al sottotetto (foto 61).

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico "Allegato 5" rilievo dello stato dei luoghi ed a "Allegato 18" documentazione fotografica.

Determinazione del procedimento di stima.

Il metodo di stima, scelto per la quantificazione del valore di mercato, in funzione della fattispecie del problema posto dal quesito del G.E., è la "stima sintetica parametrica".

Per poter desumere il corretto valor di mercato è necessario confrontare l'immobile con altri immobili siti nelle immediate vicinanze ed alle spalle dello stesso che hanno caratteristiche intrinseche (dimensioni, finiture, vista, dotazioni, ecc...) ed estrinseche (posizione, parziale vista mare, accessibilità, dotazione di parcheggio, ecc...) simili a quelle dell'unità immobiliare di cui si tratta.

E' detta "stima sintetica parametrica" una stima a corpo e diretta che fa uso di uno o più parametri tecnici od economici di confronto tra due o più beni con caratteristiche simili.

Il parametro di confronto scelto dal sottoscritto è un parametro tecnico, ovvero la misura di una grandezza fisica dei beni, ed è la “superficie commerciale”.

Pertanto la stima è di tipo “sintetica mono-parametrica”.

Determinazione della superficie commerciale dell’immobile.

Per la determinazione della superficie commerciale il sottoscritto ha fatto espresso riferimento alle indicazioni di carattere generale impartite dal “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dove i muri perimetrali vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a. giardini: al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
 - b. Balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali: nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 metri quadrati;
 - c. Balconi, terrazzi e similari se non comunicanti con i vani principali: nella misura del 15% fino a 25 metri quadrati; nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 metri quadrati;

d. Posti auto coperti o scoperti e similari: al 50% della superficie

se comunicanti con i locali principali; al 25% della superficie

qualora non comunicanti;

e. Non sono computati: locali principali ed accessori con altezza

inferiore ad 1,50 metri; locali occupati da impianti tecnici;

f. Scale interne: computate una sola volta in misura pari alla

propria proiezione orizzontale;

g. Cantine, soffitte e similari: al 50% della superficie, se

comunicanti con i locali principali; al 25% della superficie

qualora non comunicanti.

Determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile.

[Precisazione: l'immobile di cui si tratta risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati come categoria A/3 ovvero "abitazione di tipo economico" ma appare evidente che ai, soli, fini della presente stima del valore di mercato – valutata l'ubicazione, il grado di finitura come sopradescritto, le dotazioni, la sua conformazione, i vani, la superficie, l'area di corte/area coltivata, area a parcheggio, etc. – debba essere assimilato ad abitazioni di tipologia ville/villini].

Il sottoscritto evidenzia che il mercato immobiliare della zona offre sul mercato molteplici unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella di cui si tratta.

Pertanto il sottoscritto è potuto risalire ad un cospicuo numero di edifici in vendita ed analizzarne il valore richiesto ed allo stesso tempo è potuto risalire, attraverso le banche dati fornite da diverse associazioni/agenzie/gruppi

immobiliari, ai valori di avvenute compravendite nel corso dell'anno 2014 e nei primi mesi del 2015.

All'uopo si allegano numero due tabelle con le indicazioni dei valori desunti ("Allegato 24 - analisi dei valori richiesti per gli immobili in vendita" – "Allegato 25 - valori medi di avvenute compravendite").

Il sottoscritto ritiene importante mettere in evidenza, analizzando le due tabelle, come risultano molto vicini (ovvero con un'oscillazione di valore molto ridotta) tra di loro i due diversi valori (n.d.r. con una oscillazione di soli circa 200€/mq). Questo sta significare che i valori di richiesta con cui gli immobili vengono messi in vendita si discosterebbero di poco dal reale profitto.

Questo è stato possibile dopo un anno, il 2014, contraddistinto da un continuo e notevole calo dei prezzi con cui gli immobili venivano posti in vendita compensato da un calo più contenuto dei valori di profitto.

Basti pensare che in alcune zone il calo del prezzo unitario dei fabbricati in vendita è stato di circa il 30% in dodici mesi.

Va anche detto che nei primi tre mesi del 2015 i valori paiono essersi assestati con, in alcuni rari casi, anche lievi aumenti.

Il sottoscritto, alla luce di quanto sopra esposto, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, valutato il grado di vetusta, ecc... ha potuto accertare che il valore unitario medio più probabile di vendita dell'immobile oggetto della presente vertenza sia pari a circa 2.500,00€/mq (Euro duemilacinquecento).

Determinazione del valore ordinario di mercato.

Il valore ordinario dell'u.i.u. è facilmente desumibile moltiplicando il prezzo unitario determinato in precedenza (€/metro quadro) alla consistenza dell'u.i.u. (mq):

$$V2 = 2.500,00€/mq \times 196mq = 490.000€ \text{ (Euro quattrocentonovantamila).}$$

Minor valore a causa delle riscontrate opere abusive.

Le detrazioni per un minore valore sono dovute espressamente alle opere/spese tecniche/oneri/sanzioni per la regolarizzazione delle difformità riscontrate dopo l'accesso agli atti presso il Comune di Cogorno.

Per la definizione delle difformità riscontrate il sottoscritto rimanda al punto del quesito C.6 .

Il minore valore, da detrarre al valore ordinario, corrisponderà alla somma di tutte le spese da sostenere per le opere/spese tecniche/oneri/sanzioni necessarie alla regolarizzazione delle difformità.

Il sottoscritto al punto C.6 ha anche computato, indicativamente, le spese da sostenere che ammontano a circa 55.000,00€.

Pertanto il minore valore sarà pari ad Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila).

Valore di mercato.

Il corretto valore di mercato sarà ottenuto andando a sottrarre al valore ordinario il minore valore dovuto alle riscontrate difformità edilizie.

Pertanto il Valore di mercato sarà dato:

$$V_m = 490.000,00€ - 55.000,00€ = 435.000,00 \text{ (Euro quattrocento trentacinquemila).}$$

In merito al punto C. 1. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

...”

L'immobile allo stato attuale risulta unico e fisicamente indiviso e distribuito internamente ed esternamente come unico lotto funzionale.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe di difficile e complessa attuazione in quanto la suddivisione comporterebbe obbligatoriamente la necessità di ricorrere a consistenti ed importanti opere di natura edile per garantire gli standard urbanistici richiesti dalle normative vigenti e comunque non garantirebbe la possibilità di poter individuare con sicurezza più lotti in grado di avere una propria autonomia funzionale (n.d.r.: problemi per la creazione di più accessi indipendenti, aree a parcheggio insufficienti, standard igienico – sanitari, ecc...).

Pertanto, ai fini della risposta del presente quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha considerato l'immobile di cui si tratta come unico lotto funzionale.

Atto di provenienza.

L'immobile oggetto della presente vertenza risulta essere stato acquisito dalla famiglia XXXXX attraverso i seguenti atti/procedure:

- XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXX XXXXX XXXX ha acquisito per usucapione la proprietà del bene immobile attraverso sentenza usucapione 20 maggio – 6 giugno 1986 del Tribunale di Chiavari che all'uopo si riporta in toto:

“ ...

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI CHIAVARI

Così composto:

- 1) dott. Marte FERRI - presidente*
- 2) dott. Nicolò PICASSO – Giudice relatore*
- 3) dott. Maurizio PICOZZI – Giudice*

riunito in Camera di Consiglio ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado primo, iscritta al n° 999 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 1980, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 13/5/1986 e vertente

TRA

XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX, nato a Cogorno il 9/2/1925, elettivamente domiciliato in Chiavari, Galleria di Corso Garibaldi n. 15/1 presso lo studio del proc. Avv. Dario Gogioso che lo rappresenta

e difende in virtù di procura speciale in margine all'atto di citazione

16/9/1980

- ATTORE -

e

*XXXXX, maritata xxxxx fu Giovanni di residenza, dimora, domicilio
sconosciuti.*

*XXXXX GIUSEPPE, residente in S. Salvatore di Cogorno Via
xxxxxxxx.*

*XXXXX Gregorio, residenza in S. Salvatore di Cogorno, via IV
xxxxxxx n. 26.*

- CONVENUTI NON COSTITUITI -

- CONCLUSIONI -

*All'udienza di precisazione delle conclusioni del 25/10/1985 il
procuratore della parte attrice precisa le conclusioni come in atto di
citazione, e così: "Piaccia al Tribunale Ill.mo reicta ogni contraria
istanza eccezione e deduzione dichiarare che il XXXXX XXXXX XXXX
XX nato a XXXXXX il 9/2/1925 ha acquistato per usucapione la
proprietà degli immobili iscritti alla partita 1076 II del Nuovo Catasto
Terreni del Comune di Cogorno in Capo alla Ditta XXXXX Luigia
maritata XXXXX e Antonio fratello e sorella fu Giovanni; XXXXX
xxxxxx xxx, xxx xxxx e xxxx.*

*XXXXX XXX fratello e sorella fu Stefano proprietari; e XXXXXX
Amelia fu XXXXXX xxxxxxxx vedova XXXXX usufruttuaria in parte,
con i seguenti dati: F. 3 Mappali 338 (uliveto - vigneto), 339 (F.R.),
354 (S.A.I.), 492 (S.A.I.).*

*2) Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Chiavari di
procedere con suo esonero da responsabilità, alle trascrizioni del
caso. ”*

[E' allegato, a questo punto, Certificato di Matrimonio anno 1949

Parte II Serie A numero 4 del Comune di Cogorno.]

Per i convenuti nessuno è comparso.

- SVOLGIMENTO DEL PROCESSO -

*Con atto di citazioni, notificato a xxxxxx Giuseppe e xxxxxx Gregorio
a mezzo del servizio postale con allegati avvisi di ricevimento 16/17*

Settembre 1980 ed a XXXXX Luigia a termine art. 143 c.p.c., XXXXX

XXXXX XXXX XXXXXX conveniva in giudizio i citati XXXX Giuseppe,

XXXXX Gregorio e XXXXX xxxxxx, deducendo l'acquisto per

verificata usucapione ventennale della proprietà sui mappali 338

(uliveto - vigneto), 339 (F.R.), 354 (sem. arb. irr.), 492 (sem. arb. irr.)

Foglio 3 Partita 1076 N.C.T. Comune di Cogorno.

*Radicatasi la causa all'udienza del 21/11/1980 dinanzi l'istruttore, i
convenuti rimanevano contumaci.*

*Esperita prova orale, precisate le conclusioni, la causa passava a
decisione , all'udienza collegiale 13/05/1986*

- MOTIVI DELLA DECISIONE -

*Dall'esame della documentazione prodotta risulta oltre il principio
del contraddittorio deve considerarsi osservato, poiché tutte le
persone interessate alla domanda giudiziale sono state citate, essendo
gli altri contestatari della detta partita 1076 deceduti.*

Nel merito è provato, dai testi escussi, che dalla data della prodotta scrittura di divisione 18/08/1953, l'attore è stato nel possesso uti dominus degli immobili indicati in atto di citazione e durante lo stesso periodo ha sfruttato i medesimi senza rendere conto ad alcuno dei frutti. Ne consegue l'accoglimento della domanda attrice, e l'obbligo delle colture e trascrizioni a carico dei componenti uffici, a sensi di legge. Le spese di causa restano a carico dell'attore, non essendo i convenuti costituiti e non avendo quindi fatto opposizione alla domanda giudiziaria.

P. T. M.

Il Tribunale, sentito il procuratore dell'attore, definitivamente decidendo, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) dichiara acquistata, per verificata usucapione ventennale, nei riguardi dei convenuti, da parte dell'attore XXXXX XXXXX XXXX XXXXXX la proprietà degli immobili riportati a Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cogorno alla partita 1076 foglio di mappa 3 particelle 338, 339, 354, 492.*
- 2) Dichiara compensate interamente le spese di causa sostenute dall'attore.*

Così deciso in Chiavari, 20 Maggio 1986.

Il Giudice estensore

Il Presidente

(dott. Nicolò Picasso)

(dott. Marte Ferri)

...”

➤ successione per causa di morte presentata presso l’Agenzia delle entrate di Chiavari in data 11 giugno 2001 classificata con il numero 68 del volume 873 e trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Chiavari in data 23 luglio 2001 ai numeri 6759/5367.

Il sottoscritto ha riscontrato che tale successione è stata trascritta riportando in capo a XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXX la quota di 1/1 del bene in oggetto mentre, in realtà, apparteneva allo stesso solo la quota di ½ in quanto il bene era stato acquisito in comunione legale dei beni con la moglie XXXXX XXXXX XXXX. E pertanto le corrette quote di proprietà risultano essere le seguenti:

- per la quota di 6/9 di XXXXX XXXXX XXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXX.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali

L’immobile è ubicato nel Comune di Cogorno, Via Maggiolo civico numero 8, nella prima collina, subito alle spalle dell’abitato di San Salvatore ed in prossimità della Basilica dei Fieschi.

L’edificio fa parte di un piccolo nucleo, formato da tre edifici, di riconosciute origini agricole.

Lungo il suo perimetro risulta confinare con i mappali 2406, 820, 2447, 1936, 1931 e la Strada Pedonale (vedi “Allegato 2 ” - stralcio cartografico catastale della zona).

L'attuale sistemazione dell'immobile è stata realizzata mediante il recupero

dell'edificio esistente con l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria

dell'edificio preesistente Pratica Edilizia Comune di Cogorno numero 47/81.

L'immobile è dotato di accesso carrabile che si diparte dalla vicina strada

carrabile Comunale denominata Via Maggiolo.

Risulta, altresì, essere censito al Catasto Fabbricati, del Comune di Cogorno,

con i seguenti dati:

- Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59 (vedi "Allegato 2").

Come bene descritto alle pagine precedenti, il sottoscritto, a seguito dei

controlli/ricerche effettuati presso la Conservatoria del Registro Immobiliare

di Chiavari, ha potuto accertare che:

- l'immobile di cui si tratta è stato usucapito, in data 20 maggio 1986, dal Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX in comunione legale dei beni con la Signora (moglie) XXXXX XXXXX XXXX("Allegato 12");
- il Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX è deceduto in data 3 luglio 1995; all'interno della successione di morte dello stesso è riportata erroneamente la quota di intera proprietà del bene in oggetto, quando, in realtà ne risultava proprietario per solo ½ in quanto lo stesso era stato usucapito in regime di comunione dei beni ("Allegato 13").

Pertanto, contrariamente a quanto indicato a Catasto Fabbricati

[all'uopo si riporta l'indicazione degli intestatari con le relative quote di proprietà presenti al Catasto Fabbricati:

1- XXXXX XXXXX XXXXnata a COGORNO il 24/01/1930 XXX XXX

30A64 C826H Proprietà per 3/9;

2- XXXXX XXXXX nata a LAVAGNA il 15/08/1949 XXX XXX XXXXX

XXXXX Proprietà per 2/9;

3- XXXXX XXXXXnata a LAVAGNA il 17/07/1951 XXX XXX XXXXX

XXXXXX Proprietà per 2/9;

4- XXXXX XXXXX nato a LAVAGNA il 16/06/1955 XXX XXXX XXX

XXXX Proprietà per 2/9.]

le corrette quote di proprietà del bene oggetto della presente vertenza risultano essere le seguenti:

- quota di 6/9 di XXXXX XXXXX XXXX;
- quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;
- quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;
- quota di 1/9 di XXXXX XXXXX.

Infine, il sottoscritto, precisa che il Signor Mangiante Renato, durante le operazioni peritali, ha fatto pervenire al sottoscritto, così come richiesto dal G.E., Relazione Notarile (“Allegato 16”) e Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cogorno in data 29 gennaio 2015 (“Allegato 17”).

In merito al punto C. 2 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

una sommaria descrizione del bene;

...”

Il fabbricato contraddistinto dal civico 8 di Via Maggiolo, ubicato alle spalle del centro abitato di San Salvatore è sito sulla prima fascia collinare.

All'immobile si accede percorrendo una breve tramite carrabile privata che si diparte dalla vicina strada pubblica comunale denominata Via Maggiolo (foto 2).

Il fabbricato sorge su una sorta di piccolo crinale (foto 1 e 3) e risulta essere indipendente su due lati mentre sugli altri due risulta addossato ad un vecchio fabbricato, di chiari origini agricole, censito al Catasto Terreni al Foglio 2 Mappale 820.

La zona antistante il fabbricato, una piazzola pavimentata in lastre di pietra poste in opera ad “opus-incertum”, è destinata a zona di sosta e di manovra per gli autoveicoli (foto 4 e 5).

Sulla sua sinistra è presente una pensilina, in struttura leggera in ferro e soprastanti pannelli in materiale plastico, avente dimensioni di circa 2,90 per 5,80 ml (foto 6, 7 e 8).

Sotto tale pensilina è presente una porta (foto 9) che consente di accedere ad un locale box/cantina/tavernetta ricavato mediante la chiusura/muratura dell'originaria intercapedine a cielo aperto.

Al suo interno il locale risulta pavimentato in piastrelle, intonacato e perlinato sulle pareti, ed è anche dotato di un forno in muratura (foto 10) e di un'ulteriore piccolo volume in muratura attualmente destinato a legnaia (foto 11).

Adiacente a tale locale, in prossimità dello spigolo del fabbricato, è presente un piccolo locale adibito a locale tecnico che ospita la caldaia (foto 12).

Sulla destra della sopraccitata piazzola è presente una piccola tettoia in legno (foto 13 e 14), di circa 12 mq., dove attualmente risultano parcheggiate alcune motociclette.

Nella zona sottostante la sopraccitata piazzola è presente una piccola area a giardino/orto di circa 300 metri quadrati suddivisa in numero tre piccole fasce (foto 15, 16, 17, 18 e 19).

Al terreno di proprietà si accede attraverso una piccola scaletta (foto 20) ubicata sul prospetto ovest e percorrendo un breve camminamento pedonale in parte pavimentato in cemento grezzo (foto 21 e 22).

Nella prima fascia, partendo dalla piazzola di sosta, è presente l'ex serbatoio GPL, attualmente riempito di acqua, così come affermato verbalmente dal Signor Mangiante, ed una piccola cantina interrata. Essa risulta pavimentata in lastre di ardesia e finita sulle pareti in cemento grezzo, con un'altezza alquanto ridotta di metri 1,90 (foto 24, 25, 26, 27, 28 e 29).

All'interno del giardino di proprietà sono presenti alcune piante di olivo, mandarini, aranci, limoni, ecc... (foto 15, 16, 17 e 18).

La piccola area a giardino/orto risulta presentarsi in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato, al suo esterno, risulta finito con intonaco alla genovese con colorazione bianca. Qua e là, soprattutto sul prospetto est, sono presenti diverse macchie (foto 30).

Le finestre e le portefinestre risultano protette da persiane in legno alla genovese di colore marrone (foto 31 e 32), mentre l'ingresso è protetto da un portoncino in legno (foto 33).

Sopra la portafinestra di accesso al locale cucina-pranzo, a protezione dalle intemperie, è presente una piccola pensilina in legno con copertura in ardesia (34).

L'immobile è disposto su due piani, uniti tra di loro attraverso una piccola scala interna (foto 35, 36, e 37), e risulta avere copertura a due falde inclinate finita in ardesia (foto 38 e 39).

L'immobile nacque, in origine, con accesso sul prospetto nord in adiacenza della preesistente strada pedonale (foto 40) anche se in realtà l'accesso oggi utilizzato è quello della portafinestra ubicata sul prospetto ovest (foto 32) che consente di accedere direttamente nei locali cucina-pranzo-soggiorno.

Il locale cucina-pranzo risulta avere una superficie di circa 24 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: quasi rettangolare) e si presenta in buono stato di conservazione. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle, le pareti risultano in parte piastrellate (zona cucina) in parte rivestite con tappezzeria in pannelli di sughero ed in parte finite in intonaco alla genovese (foto 41 e 42).

Di fronte alla porta-finestra di ingresso è presente un piccolo caminetto (foto 41).

Alla destra del locale cucina-pranzo-soggiorno è ubicata una stanza destinata a salotto alla quale si accede attraverso una porta in legno e vetro (foto 43).

La sala risulta avere una superficie di circa 16 metri quadrati, ha forma regolare e si presenta in buono stato di conservazione. Dispone di una finestra (foto 44) che affaccia sulla piazzola privata antistante il fabbricato. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle mentre le pareti sono finite con intonaco alla genovese (foto 43, 45 e 46).

Dal salotto è possibile accedere, attraverso un piccolo disimpegno aperto su una zona a ripostiglio (foto 47), ad un locale ad uso bagno.

Il bagno, di forma rettangolare, ha una superficie di circa 4 metri quadrati e risulta essere cieco, ovvero privo di finestre. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle così come le pareti che sono in gran parte piastrellate e solo nella loro parte più alta risultano finite con intonaco alla genovese.

Al suo interno sono presenti: una doccia; un water; un bidet ed un lavandino (foto 48, 49 e 50).

Dal locale cucina/pranzo/soggiorno attraverso una piccola scala, alla quale si accede attraverso una piccola porta in legno e vetro (foto 37), che si articola in numero due rampe si sale al primo piano.

La scala risulta rifinita in marmo con pareti rifinite con tappezzeria in pannelli di sughero (foto 35 e 36).

Al primo piano è anche possibile accedere direttamente dal terrazzo esterno, dall'adiacente strada pedonale, attraverso un portone in legno.

Allo stato attuale il piano risulta destinato alla zona notte con la creazione di numero tre camere da letto, un locale ad uso bagno ed un piccolo corridoio.

Dal portone in legno (n.d.r.: che risulta l'ingresso principale al fabbricato) si accede ad una zona destinata ad ingresso/disimpegno con superficie di circa 12 metri quadrati dal quale si accede, attraverso una porta in legno e vetro, alla zona notte (n.d.r.: si accede al corridoio su cui affacciano le entrate delle camere e del bagno), al piano sottostante ed a un piccolo terrazzo ubicato sul prospetto ovest (foto 32).

Percorrendo il piccolo corridoio (circa 4 metri quadrati) si accede in primis ad una camera singola, sita alla destra dello stesso, avente superficie di circa 10

metri quadrati di forma rettangolare e dotata di una finestra prospiciente il prospetto ovest (foto 32).

La camera risulta avere pavimentazione in marmo rosso con pareti intonacate all'uso genovese (foto 51 e 52).

Di fianco alla camera sopradescritta è ubicata la camera matrimoniale, alla quale si accede dal corridoio attraverso una porta in legno, di forma trapezoidale con superficie di circa 15 metri quadrati.

Risulta pavimentata in parquet, con pareti finite in tappezzeria ed è dotata di una finestra posizionata, anch'essa, sul prospetto ovest (foto 32, 53, e 54).

Di fronte alla porta di accesso alla camera matrimoniale è posizionato l'ingresso al locale bagno. Esso ha una forma rettangolare, superficie di circa 6 metri quadrati, risulta pavimentato in piastrelle e le pareti sono in gran parte rivestite, anch'esse, con piastrelle.

Al suo interno sono presenti: una vasca da bagno; un water; un bidet ed un lavandino (foto 55, 56 e 57). E' presente anche una finestra, prospiciente il prospetto est (foto 30).

Adiacente al bagno è posizionata la terza stanza/camera da letto.

Essa ha una superficie di circa 10 metri quadrati; risulta pavimentata in parquet, con pareti intonacate all'uso genovese (foto 58) e con una finestra prospiciente il prospetto sud (n.d.r.: con vista panoramica e vista mare, foto 59 e 60).

Sul solaio di soffitto è presente una piccola bottola che consente di accedere al sottotetto (foto 61).

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico "Allegato 5" rilievo dello stato dei luoghi ed all'"Allegato 18" documentazione fotografica.

In merito al punto C. 3 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

...”

Persone occupanti l'immobile.

L'immobile risulta occupato dai Signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, a tal fine si rimanda allo stato di famiglia rilasciato in data 15 aprile 2015 dal Comune di Cogorno “Allegato 11”.

Stato di possesso.

La signora XXXXX XXXXX occupa l'immobile nella sua qualità di proprietaria dello stesso per una quota di 1/9.

Il Signor XXXXX XXXXX risulta occupare l'immobile in quanto coniugato con la Signora XXXXX XXXXX.

Durante le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Sezione Staccata di Chiavari (Registro dei Beni Immobiliari) e dalle testimonianze dirette dei Signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX non risultano contratti di locazione a terzi.

In merito ai punti C.4 e C.5 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resterà a carico dell'acquirente, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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 coniugale al coniuge*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

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

Dovranno essere indicati:

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

...”

Premesso che l'immobile oggetto di vertenza fa parte di un complesso di due fabbricati adiacenti tra di loro, ed un terzo distante una decina di metri con propria area di corte e proprio accesso indipendente.

Verificato che il fabbricato confinante risulta allo stato attuale non abitato (n.d.r.: sulla base di quanto affermato verbalmente del Signor Mangiante risulterebbe non abitato da alcuni anni) ed è in pessimo stato di conservazione e manutenzione (vedi foto 3).

Allo stato attuale non è stata quindi accertata l'esistenza di vincoli e/o oneri derivanti da natura condominiale.

In merito all'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge il sottoscritto ha potuto accertare che il Signor XXXXX XXXXX occupa l'immobile in quanto coniugato alla Signora XXXXX XXXXX in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto ha effettuato, inoltre, diversi accessi al Registro dei Beni Immobiliari di Chiavari dove ha potuto accertare l'esistenza delle seguenti formalità gravanti sul bene oggetto di vertenza e precisamente:

➤ verbale di pignoramento del 14 febbraio 2014 a favore di XXXXX XXXXX e contro la Signora XXXXX XXXXX XXXX per la somma di 106.881,76 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 977/749);

➤ verbale di pignoramento del 09 maggio 2014 a favore di XXXXX XXXXX e contro la XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per la somma di 341.615,59 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 3439/2869).

Non sono presenti al 16 aprile 2015 altre trascrizioni riguardanti formalità vincoli oneri che interessano l'immobile oggetto di vertenza (all'uopo vedi "Allegato 14 – ispezioni ipotecarie").

Per quanto invece attiene ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e/o ai vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico il sottoscritto può esporre quanto segue.

La zona in cui si trova l'immobile oggetto di vertenza risulta attualmente normata dal PRG e dalla Disciplina Paesistica del territorio del Comune di Cogorno.

L'unico vincolo di maggiore rilevanza, riscontrato per tale immobile e per memoria tecnica d'ufficio – vertenze numero 333/2014 e 881/2013 - G.E.: Franco DAVINI

quelli circostanti la Basilica dei Fieschi è il vincolo Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 25 giugno 1977 “Vincolo Basilica dei Fieschi” che individua la zona circostante la Basilica dei Fieschi di “notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497, art.1, comma 3 e 4 ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa” .

In merito al punto C. 6. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

la verifica della regolarità edilizia e 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

...”

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le necessarie ricerche e gli opportuni rilievi, può esporre quanto segue.

1 regolarità edilizia e urbanistica del bene [...] In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

Il sottoscritto ha tenuto diversi incontri con i tecnici del Comune di Cogorno – Ufficio Edilizia Privata dove ha anche effettuato un accesso agli atti per la ricerca delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto della presente vertenza.

Durante tali incontri è stato possibile reperire:

➤ la pratica urbanistica di manutenzione straordinaria e di adeguamento

igienico sanitario e funzionale dell’immobile di cui si tratta: Pratica

Edilizia numero 47/81- a nome del Signor XXXXX XXXX (C.F.:

XXX XXX XXXX C826O), all’uopo si allega copia della

documentazione ritirata (“Allegato 26”);

➤ autorizzazione ad eseguire varianti al fabbricato numero 8/83 – pratica

a nome del Signor XXXXX Giovanni (C.F.: XXX XXX XXXXX

XXXXX), all’uopo si allega copia della documentazione ritirata

(“Allegato 27”);

➤ concessione edilizia numero 52/80 del 19/08/1982 per lavori di

ampliamento dell’esistente strada pedonale per la formazione di strada

carrabile per garantire l’accesso rotabile al fabbricato oggetto di

vertenza ed agli immobili confinanti;

➤ concessione edilizia numero 82/83 del 30/03/1984 per la sistemazione

esterna del cortile annesso al fabbricato – pratica a nome del Signor

XXXXX XXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX C826O), all’uopo si

allega copia della documentazione ritirata (“Allegato 28”).

Durante l’accesso agli atti è stato pure possibile reperire la pratica architettonica relativa all’ubicazione del serbatoio G.P.L. del combustibile,

Pratica Comando Provinciale VV.F. – Genova Ufficio Prevenzione Incendi

numero 11575 del 22 ottobre 1986, all’uopo si allega copia della

documentazione ritirata (“Allegato 29”).

Non è risultata essere presente ulteriore documentazione.

Dall’attenta analisi delle pratiche edilizie e dal confronto con i rilievi della situazione attuale sono emerse le seguenti irregolarità.

Al fine di una migliore comprensione il sottoscritto ha redatto un apposito elaborato grafico "Allegato 7" con la sovrapposizione delle opere previste a progetto con quelle effettivamente realizzate.

a. **Diversa distribuzione degli spazi interni:**

Internamente l'immobile presenta una diversa distribuzione dei locali.

Se l'antibagno posto al primo piano era stato imposto dalla concessione 8/83 R.V. 3775, la costruzione di un'ulteriore stanza è stata realizzata senza i necessari titoli edilizi.

Sono inoltre presenti lievi modifiche planimetriche su entrambi i piani.

➤ Data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 (n.d.r.: data rilascio Autorizzazione di Abitabilità) ed il 25/02/2005 (n.d.r.: data della redazione di prima relazione peritale dell'allora C.T.U. Geometra Claudio Crovo);

➤ superficie lorda fabbricato: circa 162mq;

➤ superficie oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni (n.d.r.: è esclusa da questo computo la superficie del locale bagno, soggiorno e ripostiglio siti al piano terra che invece sarà oggetto di pratica per cambio di destinazione d'uso in quanto originariamente locale adibito ad uso cantina): circa 84mq.

Procedura: allo stato attuale risulta possibile chiedere per la sanatoria di tali opere l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Sanzioni: fermo restando l'applicazione degli oneri previsti dal Comune di Cogorno per diritti di segreteria l'abuso sopra evidenziato comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria calcolata dall'Agenzia

del Territorio sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore a 1.033,00€.

b. Cambio d'uso da cantina a locale abitabile:

I locali siti al piano terra e destinati a sala, disimpegno/ripostiglio e bagno sono stati ottenuti attraverso il cambio di destinazione d'uso non autorizzato da titoli edilizi del preesistente locale ad uso cantina:

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 (n.d.r.: data rilascio Autorizzazione di Abitabilità) ed il 25/02/2005 (n.d.r.: data della redazione di prima relazione peritale dell'allora C.T.U. Geometra Claudio Crovo). È importante sottolineare, ai successivi fini della eventuale procedura di sanatoria, che il signor Mangiante ha affermato che tali interventi sarebbero stati realizzati nella prima metà degli anni 90 (n.d.r.: dal 1990 al 1995);
- superficie oggetto di cambio d'uso: 42mq.

Procedura e sanzioni:

1. opere ante 1998:

procedura: se viene dimostrato che l'abuso è stato realizzato in precedenza del 1998 e che le opere risultano conformi a quanto previsto dal Piano Regolatore del Comune di Cogorno si agisce tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 49 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

sanzioni: il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero $77,80€/mq \times 2 = 155,60€/mq \times 42mq. = 6535,20€$.

Inoltre essendo la superficie di cambio d'uso maggiore di 30 metri quadrati (n.d.r.: 42mq) il Piano Regolatore Comunale prevede che il proprietario deve cedere al Comune di Cogorno un'area di interesse pubblico (n.d.r.: da individuare su un appezzamento di sua proprietà) di circa 5mq. Nel caso non disponga di tale area può scegliere di monetizzarne il valore corrispondente che, all'incirca, risulta essere quantificato in 7.000,00€.

2. opere realizzate tra il 1998 ed 2005:

procedura: allo stato attuale risulta possibile chiedere per la sanatoria di tali opere l'accertamento di conformità con procedura ai sensi dell'Articolo 48 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

sanzioni: nel caso di variazioni di maggiori di 20mq (n.d.r.: nel nostro caso circa 42mq) la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, tra un minimo di 15.492,00 ed un massimo di 46.476,00€, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.

c. Creazione di legnaia + Creazione di nuovo volume a cantina/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata destinata a terrazzo:

A monte del fabbricato oggetto di vertenza (n.d.r.: in posizione nord e nord/est), in quella che doveva essere una intercapedine naturale tra il muro perimetrale del fabbricato e l'adiacente muro di sostegno della strada pedonale comunale, è stata realizzata una volumetria, priva dei necessari titoli edilizi autorizzativi, avente destinazione a taverna/cantina/box ed una porzione destinata a legnaia:

➤ data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.

➤ superficie: 31mq.

Con l'autorizzazione Concessione Edilizia 82/83 del 25/02/1984 per una diversa sistemazione dell'area esterna, che prevedeva la realizzazione del muretto di recinzione in fregio alla strada pedonale comunale a monte del fabbricato, veniva creata un'area destinata a cortile sita all'incirca alla quota di pavimento del piano terra dell'immobile.

Pertanto il locale legnaia ed il volume a box/cantina/taverna risultano essere stato realizzato completamente fuori terra e quindi sono per la disciplina vigente non sanabile.

Infatti tale volumetria potrebbe essere sanata solo ed esclusivamente se:

➤ trattasi di volume interrato:

a. con fronti liberi così come previsto dall'articolo 4.3 e 4.1 del P.U.C.;

b. destinato a locale tecnico.

➤ E' dimostrato che si tratta di un volume interrato e quindi con il vincolo di asservimento di una superficie minima di terreno agricolo di 2000mq è possibile mantenere un'area di 12,5mq da destinare a magazzino agricolo.

ALLO STATO ATTUALE TALE SITUAZIONE NON RISULTA SANABILE.

d. Tettoia per area a parcheggio:

Antistante il fabbricato oggetto di vertenza ed in prossimità del cortile è stata realizzata una piccola tettoia in legno, con copertura in ardesia, in loco dell'autorizzata aiuola (Concessione edilizia 82/83 del 1984):

➤ data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005;

➤ superficie: 13mq.

Procedure:

➤ accertamento paesistico in sanatoria ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004;

➤ l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Oneri:

➤ sanzione ambientale: $(7,36€/mq \times 2 + 9,00€/mq) \times 13mq = 308,36€$;

➤ accertamento Art.43: sanzione minima 1.033,00€.

e. Diversa sistemazione degli spazi esterni:

Rispetto a quanto previsto nelle progettazioni autorizzate la zona antistante il fabbricato e destinata ad orto/giardino risulta essere sistemata, allo stato attuale, con modalità totalmente diversa:

➤ data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005;

➤ superficie: 340mq.

Procedure: il regolamento edilizio di Cogorno consente la possibilità di regolarizzare le difformità inerenti la sistemazione esterna di corti e/o giardini.

Sanzioni: dipende dalla superficie delle aree esterne:

➤ **fino a 500mq sanzione di 258€;**

➤ da 500 a 1000mq sanzione di 516,00€;

➤ da 1000 a 1500mq sanzione di 774,00€;

N.B.: l'accertamento per la regolarizzazione della diversa sistemazione degli spazi esterni potrebbe essere inoltrato al Comune di Cogorno contestualmente

alla richiesta di accertamento di conformità della tettoia di cui al punto d.
seguendo lo stesso iter procedurale.

f. Diversa sistemazione dei prospetti:

Rispetto agli elaborati autorizzati i prospetti risultano avere una diversa disposizione delle bucatore.

Inoltre sono presenti altre ulteriori piccole modifiche quali il terrazzo leggermente più grande, ecc.

- Data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.

Procedure:

- accertamento paesistico in sanatoria ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004.
- l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Sanzioni:

- danno ambientale 258,23€;
- procedura ai sensi dell'articolo 43 comma 1 sanzione urbanistica minima pari a 1033,00€;
- eventuale sanzione amministrativa pecuniaria desunta sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e valutato dall'Agenzia del Territorio.

g. Cantina interrata:

sulla particella destinata a giardino/cortile/orto è stata realizzata, senza le necessarie autorizzazioni, anche una piccola cantina interrata:

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.

➤ superficie: 14mq.

Procedura: allo stato attuale tale volumetria non risulta rispettare i requisiti previsti dal P.R.G. del Comune di Cogorno perché possa essere considerata una volumetria interrata.

Pertanto, allo stato attuale dei fatti, **TALE COSTRUZIONE NON RISULTA SANABILE.**

h. Pensilina antistante il box:

nella zona antistante l'ingresso al box/cantina/taverna risulta essere stata realizzata una pensilina in struttura leggera in ferro e soprastanti pannelli in materiale plastico:

- a. data di realizzazione compresa tra il 25/02/2005 ed il 2009.
- b. superficie: 17 mq.

Tale struttura, allo stato attuale, risulta sanabile con progetto di riqualificazione, ovvero con una progettazione che preveda la sostituzione dei materiali utilizzati, che risultano incongrui con il contesto paesaggistico in cui la struttura viene inserita.

Pertanto il proprietario dovrà presentare una progettazione di riqualificazione che preveda la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di una nuova che recepisca quanto indicato dalle normative vigenti.

Dica il C.T.U.:

“... Il costo della loro eliminazione se possibile ...”

Premesso che quanto sopradescritto:

- è stato preliminarmente definito attraverso diversi incontri/riunioni con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cogorno;

- **ha la particolarità di essere un'indicazione di carattere generale e con efficacia alla data di redazione della presente memoria di C.T.U. in quanto la materia urbanistica e così anche la giurisprudenza in merito risultano in continuo mutamento ed evoluzione. Questo perchè, come nel nostro caso, una volta definita/"fotografata" la difformità edilizia/urbanistica riscontrata (n.d.r.: definita nelle sue caratteristiche formali, tipologiche, strutturali, ecc...) esistono innumerevoli fattori esterni alla difformità (n.d.r.: quali la dichiarazione e/o dimostrazione di un'epoca della loro esecuzione piuttosto che un'altra, la giurisprudenza, le normative urbanistiche, i vincoli, il parere dei tecnici degli organi preposti, ecc...) in continua evoluzione e mutamento che, da un momento all'altro, attraverso una loro singola variazione potrebbero stravolgere tutto e/o in parte quanto precedentemente illustrato e definito.**

Tutto ciò premesso il sottoscritto passa di seguito ad analizzare il costo per l'eliminazione degli abusi e/o delle difformità riscontrate.

➤ **Diversa distribuzione degli spazi interni:**

Sanzione minima prevista dalla Normativa Regionale L.R.16/2008 pari a 1.033,00€.

Accertamento di conformità: 100,00€.

Valori bollati: 16,00€.

Redazione pratica: 1.250,00€ (N.B.: il presente valore è da ritenersi indicativo in quanto è indicato in quota parte sul costo delle spese tecniche complessive da sostenere per la sanatoria di tutti gli abusi riscontrati; inoltre essendo stati

aboliti i minimi tariffari professionali le stesse potrebbero subire sensibili variazioni a discrezione del tecnico eventualmente incaricato).

Sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni avrà un costo totale indicativo di circa: 2.399,00€.

➤ **Cambio d'uso da cantina a locale abitabile:**

Ai fini della presente stima si ipotizza che le opere siano state realizzate in data antecedente il 1998 (n.d.r.: affermazione supportata dalle testimonianze del Signor Mangiante).

Sanzioni: il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero $77,80€/mq \times 2 = 155,60€/7mq \times 42mq. = 6.535,20€$.

Monetizzazione superficie di servizio: circa 7.000,00€.

Accertamento di conformità: 370,00€.

Valori bollati: 32,00€.

Redazione pratica: 1.250,00€ (N.B.: il presente valore è da ritenersi indicativo in quanto è indicato in quota parte sul costo delle spese tecniche complessive da sostenere per la sanatoria di tutti gli abusi riscontrati; inoltre essendo stati aboliti i minimi tariffari professionali le stesse potrebbero subire sensibili variazioni a discrezione del tecnico eventualmente incaricato).

Sanare le difformità relative al cambio d'uso in abitativo del locale ad uso cantina comporterà un esborso totale indicativo di circa: 15.187,20€.

➤ **Creazione di legnaia + Creazione di nuovo volume a cantina/
/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata
destinata a terrazzo:**

Trattandosi di un volume realizzato completamente fuori terra e che quindi

risulta attualmente non sanabile, l'unica strada attuabile sarà la messa in pristino dello stato dei luoghi così come da autorizzazioni edilizie originarie.

Pertanto il costo per sanare tale abuso corrisponderà al costo di demolizione della struttura non autorizzata.

Al fine di individuare i costi di demolizione il sottoscritto ha redatto un computo metrico estimativo con indicazione delle opere (all'uopo vedi "Allegato 20").

Per la sistemazione dell'abuso legato alla creazione di legnaia ed alla creazione di nuovo volume a cantina/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata destinata a terrazzo occorrerà sborsare circa 13.000,00€

➤ **Tettoia per area a parcheggio e diversa sistemazione degli spazi esterni:**

Accertamento paesistico in sanatoria ai sensi dell'art. 181/189 D.Lgs. 42/2004: 150,00€.

Accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i.: 100,00€.

Valori bollati: 48,00€.

Sanzione ambientale: $(7,36€/mq \times 2 + 9,00€/mq) \times 13mq = 308,36€$.

Sanzione minima per accertamento ex Art.43: 1.033,00€.

Sanzione per regolarizzazione area esterna: 258,00€.

Redazione pratica: 1.250,00€ (N.B.: il presente valore è da ritenersi indicativo in quanto è indicato in quota parte sul costo delle spese tecniche complessive da sostenere per la sanatoria di tutti gli abusi riscontrati; inoltre essendo stati

aboliti i minimi tariffari professionali le stesse potrebbero subire sensibili variazioni a discrezione del tecnico eventualmente incaricato).

Sanare le opere che hanno portato alla realizzazione della piccola tettoia destinata ad area di sosta e la diversa sistemazione del sedime esterno destinato ad orto/giardino comporterà un esborso totale indicativo di circa: 3.147,36€.

➤ **Diversa sistemazione dei prospetti:**

Accertamento paesistico in sanatoria ai sensi ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004: 150,00€.

Accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i.: 100,00€.

Danno ambientale 258,23€.

Procedura ai sensi dell'articolo 43 comma 1 sanzione urbanistica minima pari a 1033,00€.

Eventuale sanzione amministrativa pecuniaria desunta sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del Territorio: n.c.

Redazione pratica: 1.250,00€ (N.B.: il presente valore è da ritenersi indicativo in quanto è indicato in quota parte sul costo delle spese tecniche complessive da sostenere per la sanatoria di tutti gli abusi riscontrati; inoltre essendo stati aboliti i minimi tariffari professionali le stesse potrebbero subire sensibili variazioni a discrezione del tecnico eventualmente incaricato).

Sanare le opere che hanno portato ad una diversa sistemazione dei prospetti del fabbricato comporterà un esborso totale indicativo di circa: 2.791,23€.

➤ **Cantina interrata:**

Allo stato attuale tale volumetria non risulta rispettare i requisiti previsti dal P.R.G. del Comune di Cogorno perché possa essere considerata una volumetria interrata, quindi tale costruzione non risulta sanabile.

Pertanto l'unica possibilità per sanare tale abuso sarà la sua demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione di tali opere.

A tal fine lo scrivente ha redatto un elaborato computo metrico estimativo dal quale si deduce che il costo di demolizione sarà pari a circa 8.150,00€ (vedi "Allegato 21").

➤ **Pensilina antistante il box:**

Tale struttura, allo stato attuale, risulta sanabile con progetto di riqualificazione, ovvero una progettazione che preveda la sostituzione dei materiali utilizzati, che risultano incongrui con il contesto paesaggistico in cui la struttura viene inserita.

Pertanto il proprietario dovrà presentare una progettazione di riqualificazione che preveda la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di una nuova che recepisca quanto indicato dalle normative vigenti.

A tal fine lo scrivente ha redatto un elaborato computo metrico estimativo dal quale si deduce che il costo di riqualificazione sarà pari a circa 9.450,00€ (vedi "Allegato 22").

Diritti di segreteria per pratica di regolarizzazione e valori bollati: circa 300€

Oneri di urbanizzazione: circa 600€.

Sanare le opere che hanno portato alla realizzazione della pensilina antistante l'entrata alla cantina/box/taverna comporterà un esborso totale indicativo di circa: 10.350,00€.

➤ **Costo totale sanatoria degli abusi e/o delle difformità riscontrate in sito durante le operazioni di sopralluogo:**

Sulla base di quanto precedentemente descritto il sottoscritto può affermare che per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate il costo sarà indicativamente pari a circa 55.024,79€ che si arrotondano a 55.000,00€ (Euro cinquantacinquemila).

2 corrispondenza con le mappe catastali [...] In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

Il sottoscritto ha ritirato, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali, le visure catastali con le relative planimetrie inerenti l’immobile oggetto di vertenza.

Dalla sovrapposizione della planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato sono emerse le seguenti incongruenze:

- una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare:
- i. al piano terra: il cambio di destinazione d’uso della cantina in sala, bagno e ripostiglio, con tra l’altro un’altezza nettamente inferiore; la chiusura della piccola bucatra presente all’interno del ripostiglio; una diversa ubicazione delle bucatre; la creazione di un volume destinato a legnaia ed una zona destinata a cantina/taverna;
 - ii. al secondo piano: una diversa distribuzione degli spazi interni; una diversa ubicazione delle bucatre; l’ampliamento del terrazzo/balcone.

Premesso che la regolarizzazione delle difformità presenti a Catasto

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Fabbricati potrà avvenire solamente dopo che il proprietario/richiedente abbia ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche in sanatoria presso il Comune di Cogorno, l'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere redatto da tecnico abilitato mediante la redazione di DOCFA da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali.

Il costo per la presentazione della pratica ammonta a 100€ per diritti di segreteria ai quali andranno, ovviamente, aggiunte le spese tecniche.

Redazione pratica: 700,00€.

Regolarizzare le difformità/irregolarità riscontrate sulle planimetrie catastali comporterà un esborso totale indicativo di circa: 800,00€.

3 *l'esistenza della dichiarazione di agibilità*

Durante l'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cogorno il sottoscritto ha potuto ritirare l'“Autorizzazione di Abitabilità” rilasciata al Signor XXXXX XXXXX in data 18/02/1989, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per l'edificio sito in Cogorno in Località Maggiolo Mappale 339 Foglio 3.

All'uopo si rimanda all'“Allegato 30 - copia fotostatica Autorizzazione di Abitabilità”.

In merito al punto C. 7. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Franco Davini:

“...

rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, attestazione prestazione energetica.

...”

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato di attestazione di prestazione energetica è stato coadiuvato dal Perito Industriale Diego Cabona, dello Studio Ingegnere Andrea Giovanni Muzio di Sestri Levante (GE), che ha effettuato un sopralluogo congiunto al sottoscritto in data 11 febbraio 2015 (vedi verbale di sopralluogo “Allegato 10”).

Lo Studio Muzio ha fornito al sottoscritto certificato di attestazione di prestazione energetica che all’uopo si allega alla presente (“Allegato 23”).

In merito al punto D. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott. Franco Davini:

“...

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’immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso ma con quote di proprietà diverse.

Considerato che tutti i titolari di quote di proprietà risultano debitori esecutati si riportano di seguito le quote che essi devono al creditore procedente, così come riportato all’interno dei fascicoli di causa:

➤ per l’importo di 106.881,76 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXX XXXX;

➤ per l’importo di 72.018,62 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXX;

➤ per l'importo di 72.011,42 Euro a carico della Signora XXXXX

XXXXX;

➤ per l'importo di 197.585,55 Euro a carico del Signor XXXXX

XXXXX.

Considerato che le quote di proprietà dell'immobile risultano così suddivise:

➤ 6/9 di XXXXX XXXXX XXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX.

Appurato che il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a circa 435.000,00 Euro, ovvero corrisponderà ad una quota di:

➤ 290.000,00 Euro della Signora XXXXX XXXXX XXXX;

➤ 48.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXX;

➤ 48.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXX;

➤ 48.333,33 Euro del Signor XXXXX XXXXX.

Ne conseguono i seguenti conguagli:

➤ 183.118,24 Euro spettano alla Signora XXXXX XXXXX XXXX in quanto la sua quota supera la cifra ad essa eseguita;

➤ 23.685,29 Euro a carico della Signora XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile risulta inferiore alla cifra ad essa eseguita;

➤ 23.678,09 Euro a carico della Signora XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile risulta inferiore alla cifra ad essa eseguita;

- 149.252,22 Euro a carico del Signor XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile risulta inferiore alla cifra ad esso eseguita.

In merito alla possibilità di dividere l'immobile in più unità immobiliari lo scrivente può precisare in merito quanto segue.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe di difficile attuazione in quanto la suddivisione comporterebbe obbligatoriamente la necessità di ricorrere a consistenti ed importanti opere di natura edile per garantire gli standard urbanistici richiesti dalle normative vigenti e comunque non garantirebbe la possibilità di poter individuare con sicurezza più lotti in grado di avere una vera e propria autonomia funzionale (n.d.r.: problemi per la creazione di più accessi indipendenti, aree a parcheggio insufficienti, superfici minime, rispetto dei requisiti igienico-sanitari, ecc...).

Conclusioni.

Il sottoscritto C.T.U., in merito a quanto richiesto dal quesito posto dal Giudice Esecutore, riassumendo le considerazioni fatte in precedenza, può esporre quanto segue.

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 ...”

Dopo aver attentamente esaminato i fascicoli relativi alla documentazione ipotecaria e catastale presente agli atti, il sottoscritto può affermare che è presente il Certificato Sostitutivo notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2

c.p.c., rilasciato in data 03 giugno 2014 dal Notaio Carlo Rivara, con studio in

Chiavari in Via Nino Bixio 13/3/A (vedi “Allegato 19”) che “... *assumendone*

la più ampia responsabilità ...” certifica “... *la continuità delle trascrizioni*

del ventennio e che pertanto detto immobile risulta alla data odierna di

proprietà per la quota di 12/18 di XXXXX XXXXX XXXX, per 2/18 di XXXXX

XXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXX,

contrariamente a quanto riportato su certificato catastale, poiché l’immobile

è stato usucapito dal signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXX, in regime di

comunione beni come infra detto ...” .

Come si legge sopra il Notaio Carlo Rivara certifica “... *la continuità delle*

trascrizioni del ventennio ...” e fa giustamente notare che l’immobile in

oggetto, contrariamente a quanto indicato al Catasto Fabbricati, risulta, alla

data odierna, di proprietà:

- per la quota di 6/18 della Signora XXXXX XXXXX XXXX;
- per la quota di 2/18 della Signora XXXXX XXXXX;
- per la quota di 2/18 della Signora XXXXX XXXXX;
- per la quota di 2/18 del Signor XXXXX XXXXX.

Infatti l’immobile è stato usucapito dal Signor XXXXX XXXXX XXXX

XXXXXX in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXX XXXXX

XXXX.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che nelle risultanze catastali, riportate nel

certificato notarile è presente una imprecisione relativa alla categoria catastale

dell’immobile che risulta essere A/3 e non A/6 come erroneamente indicato

nel certificato.

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

L'immobile oggetto della certificazione risulta essere censito al Catasto

Fabbricati, del Comune di Cogorno, con i seguenti dati:

- Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59.

Inoltre, così come richiesto dal presente quesito posto dal G.E. punto c) comma 1., il Signor XXXXX XXXXX ha fornito, durante le operazioni peritale, nuova Relazione Ipotecaria – Catastale Ventennale a firma del Dottor Notaio Mario Greco con studio in Rapallo, Via della Libertà n.° 20/20 (vedi “Allegato 16”).

La Relazione Ipotecaria – Catastale Ventennale risulta data 25 febbraio 2015.

Tale relazione riporta correttamente l'identificazione catastale del bene ed anche il Notaio Greco mette in evidenza che l'immobile in oggetto, contrariamente a quanto indicato al Catasto Fabbricati, risulta, alla data odierna, di proprietà:

- per la quota di 24/36 di XXXXX XXXXX XXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX;
- per la quota di 4/36 di XXXXX XXXXX.

Infine, lo stesso Notaio Greco, fa notare come sul bene in oggetto gravano due verbali di pignoramento, datati 14 febbraio e 9 maggio 2014, a favore del Signor XXXXX XXXXX e precisamente:

- verbale di pignoramento del 14 febbraio 2014 a favore di XXXXX XXXXX e contro la Signora XXXXX XXXXX XXXX per la somma di 106.881,76 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 977/749);

➤ verbale di pignoramento del 09 maggio 2014 a favore di XXXXX

XXXXXe contro la XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXe XXXXX

XXXXX per la somma di 341.615,59 Euro oltre spese di notifica

(Trascrizione numero 3439/2869).

B. “... provveda quindi alla stima sommaria dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell’attuale crisi di mercato facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia ...”

Il corretto valore di mercato è stato ottenuto andando a sottrarre al valore ordinario dell’immobile il minore valore dovuto alle riscontrate difformità edilizie, all’uopo si rimanda ai punti B e C della presente relazione dove bene sono descritte le varie fasi di stima.

Pertanto il Valore di mercato sarà pari a 435.000,00 (Euro quattrocentotrentacinquemila).

C “... Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

1) l’identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;

A questo fine l’esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti

mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza..."

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe di difficile e complessa attuazione in quanto la suddivisione comporterebbe obbligatoriamente la necessità di ricorrere a consistenti ed importanti opere di natura edile per garantire gli standard urbanistici richiesti dalle normative vigenti e comunque non garantirebbe la possibilità di poter individuare con sicurezza più lotti in grado di avere una propria autonomia funzionale (n.d.r.: problemi per la creazione di più accessi indipendenti, aree a parcheggio insufficienti, standard igienico – sanitari, ecc...).

Pertanto, ai fini della risposta del presente quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha considerato l'immobile di cui si tratta come unico lotto funzionale.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cogorno, Via Maggiolo civico numero 8, nella prima collina, subito alle spalle dell'abitato di San Salvatore ed in prossimità della Basilica Dei Fieschi.

L'edificio fa parte di un piccolo nucleo, formato da tre edifici, di riconosciute origini agricole.

L'attuale sistemazione dell'immobile è stata realizzata mediante il recupero dell'edificio esistente con l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio preesistente Pratica Edilizia Comune di Cogorno numero 47/81.

L'immobile è dotato di accesso carrabile che si diparte dalla vicina strada carrabile Comunale denominata Via Maggiolo.

Risulta, altresì, essere censito al Catasto Fabbricati, del Comune di Cogorno, con i seguenti dati:

- Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59.

Il sottoscritto, a seguito dei controlli/ricerche effettuati presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Chiavari, ha potuto accertare quanto segue.

- l'immobile di cui si tratta è stato usucapito, in data 20 maggio 1986, dal Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX in comunione legale dei beni con la Signora (moglie) XXXXX XXXXX XXXX (“Allegato 12”);

- il Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX è deceduto in data 3 luglio 1995; all'interno della successione di morte dello stesso è riportata erroneamente la quota di intera proprietà del bene in oggetto, quando, in realtà ne risultava proprietario per solo ½ in quanto lo stesso era stato usucapito in regime di comunione dei beni (“Allegato 13”).

Pertanto, contrariamente a quanto indicato a Catasto Fabbricati le corrette quote di proprietà del bene oggetto della presente vertenza risultano essere le seguenti:

- quota di 6/9 di XXXXX XXXXX XXXX;
- quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;
- quota di 1/9 di XXXXX XXXXX;

➤ quota di 1/9 di XXXXX XXXXX.

C “... Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in

lotti autonomi:

2) una sommaria descrizione del bene ...”

Al fine di rispondere precisamente a quanto richiesto dal Giudice Esecutore si riporta di seguito quanto precisato alle pagine 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

Il fabbricato contraddistinto dal civico 8 di Via Maggiolo, ubicato alle spalle del centro abitato di San Salvatore è sito sulla prima fascia collinare.

All’immobile si accede percorrendo una breve tramite carrabile privata che si diparte dalla vicina strada pubblica comunale denominata Via Maggiolo (foto 2).

Il fabbricato sorge su una sorta di piccolo crinale (foto 1 e 3) e risulta essere indipendente su due lati mentre sugli altri due risulta addossato ad un vecchio fabbricato, di chiari origini agricole, censito al Catasto Terreni al Foglio 2 Mappale 820.

La zona antistante il fabbricato, una piazzola pavimentata in lastre di pietra poste in opera ad “opus-incertum”, è destinata a zona di sosta e di manovra per gli autoveicoli (foto 4 e 5).

Sulla destra della stessa è presente una piccola tettoia in legno (foto 13 e 14), di circa 12 metri quadrati, dove attualmente sono posteggiate alcune motociclette.

Nella zona sottostante la sopraccitata piazzola è presente una piccola area a giardino/orto di circa 300metri quadrati suddivisa in numero tre piccole fasce (foto 15, 16, 17, 18 e 19).

Al terreno di proprietà si accede attraverso una piccola scaletta (foto 20)

ubicata sul prospetto ovest e percorrendo un breve camminamento pedonale in parte pavimentato in cemento grezzo (foto 21 e 22).

Nella prima fascia, partendo dalla piazzola di sosta, è presente l'ex serbatoio GPL (foto 23), attualmente riempito di acqua, così come affermato verbalmente dal Signor Mangiante, ed una piccola cantina interrata. Essa risulta pavimentata in lastre di ardesia e finita sulle pareti in cemento grezzo, con un'altezza alquanto ridotta di metri 1,90 (foto 24, 25, 26, 27, 28 e 29).

All'interno del giardino di proprietà sono presenti alcune piante di olivo, mandarini, aranci, limoni, ecc... (foto 15, 16, 17 e 18).

La piccola area a giardino/orto risulta presentarsi in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato, al suo esterno, risulta finito con intonaco alla genovese con colorazione bianca. Qua e là, soprattutto sul prospetto est, sono presenti diverse macchie (foto 30).

Le finestre e le portefinestre risultano protette da persiane in legno alla genovese di colore marrone (foto 32 e 33), mentre l'ingresso è protetto da un portoncino in legno (foto 33).

Sopra la portafinestra di accesso al locale cucina-pranzo, a protezione dalle intemperie, è presente una piccola pensilina in legno con copertura in ardesia (foto 34).

L'immobile è disposto su due piani, uniti tra di loro attraverso una piccola scala interna (foto 35, 36 e 37), e risulta avere copertura a due falde inclinate finita in ardesia (foto 38 e 39).

L'immobile nasce, in origine, con accesso sul prospetto nord in adiacenza della preesistente strada pedonale (foto 40) anche se in realtà l'accesso oggi utilizzato è quello della portafinestra ubicata sul prospetto ovest (foto 32) che consente di accedere direttamente nei locali cucina-pranzo-soggiorno.

Il locale cucina-pranzo risulta avere una superficie di circa 24 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: quasi rettangolare) e si presenta in buono stato di conservazione. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle, le pareti risultano in parte piastrellate (zona cucina) in parte rivestite con tappezzeria in pannelli di sughero ed in parte finite in intonaco alla genovese (foto 41 e 42).

Di fronte alla porta-finestra di ingresso è presente un piccolo caminetto (foto 41).

Alla destra del locale cucina-pranzo è ubicata zona destinata a salotto alla quale si accede attraverso una porta in legno e vetro (foto 43).

La sala risulta avere una superficie di circa 16 metri quadrati, ha forma regolare e si presenta in buono stato di conservazione. Dispone di una finestra (foto 44) che affaccia sulla piazzola privata antistante il fabbricato. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle mentre le pareti sono finite con intonaco alla genovese (foto 43, 45 e 46).

Dal salotto è possibile accedere, attraverso un piccolo disimpegno aperto su una zona a ripostiglio (foto 47), ad un locale ad uso bagno.

Il bagno, di forma rettangolare, ha una superficie di circa 4 metri quadrati e risulta essere cieco, ovvero privo di finestre. Il pavimento risulta essere realizzato in piastrelle mentre le pareti sono in gran parte piastrellate e solo nella loro parte più alta risultano finite con intonaco alla genovese.

Al suo interno sono presenti: una doccia; un water; un bidet ed un lavandino (foto 48, 49 e 50).

Dal locale cucina/pranzo attraverso una piccola scala, alla quale si accede attraverso una piccola porta in legno e vetro (foto 37), che si articola in numero due rampe si sale al primo piano.

La scala risulta rifinita in marmo con pareti rifinite con tappezzeria in pannelli di sughero (foto 35 e 36).

Al primo piano è anche possibile accedere direttamente dal terrazzo esterno, dall'adiacente strada pedonale, attraverso un portone in legno.

Allo stato attuale il piano risulta destinato alla zona notte con la creazione di numero tre camere da letto, un locale ad uso bagno ed un piccolo corridoio.

Dal portone in legno (n.d.r.: che risulta l'ingresso principale al fabbricato) si accede ad una zona destinata ad ingresso/disimpegno con superficie di circa 12 metri quadrati dal quale si accede, attraverso una porta in legno e vetro, alla zona notte (n.d.r.: si accede al corridoio su cui affacciano le entrate delle camere e del bagno), al piano sottostante ed a un piccolo terrazzo ubicato sul prospetto ovest (foto 32).

Per correndo il piccolo corridoio (circa 4 metri quadrati) si accede in primis ad una camera singola, sita alla destra dello stesso, avente superficie di circa 10 metri quadrati di forma rettangolare e dotata di una finestra prospiciente il prospetto ovest (foto 32).

La camera risulta avere pavimentazione in marmo rosso con pareti intonacate all'uso genovese (foto 51 e 52).

Di fianco alla camera sopradescritta è ubicata la camera matrimoniale, alla quale si accede dal corridoio attraverso una porta in legno, di forma trapezoidale con superficie di circa 15 metri quadrati.

Risulta pavimentata in parquet, con pareti finite in tappezzeria è dotata di una finestra posizionata, anch'essa, sul prospetto ovest (foto 32, 53 e 54).

Di fronte alla porta di accesso alla camera matrimoniale è posizionato l'ingresso al locale bagno. Esso ha una forma rettangolare, superficie di circa 6 metri quadrati, risulta pavimentato in piastrelle e le pareti sono in gran parte rivestite, anch'esse, con piastrelle.

Al suo interno sono presenti: una vasca da bagno; un water; un bidet ed un lavandino (foto 55, 56 e 57). E' presente anche una finestra, prospiciente il prospetto est (foto 30).

Adiacente al bagno è posizionata la terza stanza/camera da letto.

Essa ha una superficie di circa 10 metri quadrati; risulta pavimentata in parquet, con pareti intonacate all'uso genovese (foto 58) e con una finestra prospiciente il prospetto sud (n.d.r.: con vista panoramica e vista mare, foto 59 e 60).

Sul solaio di soffitto è presente una piccola bottola che consente di accedere al sottotetto (foto 61).

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico "Allegato 5" rilievo dello stato dei luoghi ed all'"Allegato 18" documentazione fotografica.

C. "...Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento..."

Persone occupanti l'immobile.

L'immobile risulta occupato dai Signori XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXX, a tal fine si rimanda allo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cogorno "Allegato 11".

Stato di possesso.

La signora XXXXX XXXXXoccupa l'immobile nella sua qualità di proprietaria dello stesso per una quota di 1/9.

Il Signor XXXXX XXXXXrisulta occupare l'immobile in quanto coniugato con la Signora XXXXX XXXXX.

Durante le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Sezione Staccata di Chiavari (Registro dei Beni Immobiliari) e dalle testimonianze dirette dei Signori XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXXnon risultano contratti di locazione a terzi.

C. "...Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resterà a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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 coniugale al coniuge*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

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

Dovranno essere indicati:

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

...”

Premesso che l'immobile oggetto di vertenza fa parte di un complesso di due abitazioni adiacenti di cui la confinante risulta allo stato attuale non abitata (n.d.r.: secondo le testimonianze del Signor Mangiante risulterebbe non abitata da alcuni anni) ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione (vedi foto 3).

Quindi allo stato attuale non risultano presenti vincoli e/o oneri derivanti da natura condominiale.

In merito all'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge il sottoscritto ha potuto accertare che il Signor XXXXX XXXXX occupa l'immobile in quanto coniugato alla Signora XXXXX XXXXX in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto ha effettuato diversi accessi al Registro dei Beni Immobiliari di Chiavari dove ha potuto accertare l'esistenza delle seguenti formalità gravanti sul bene oggetto di vertenza e precisamente:

➤ verbale di pignoramento del 14 febbraio 2014 a favore di XXXXX

XXXXXe contro la Signora XXXXX XXXXX XXXXper la somma di 106.881,76 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 977/749);

➤ verbale di pignoramento del 09 maggio 2014 a favore di XXXXX

XXXXXe contro la XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXX per la somma di 341.615,59 Euro oltre spese di notifica (Trascrizione numero 3439/2869).

Non sono presenti al 16 aprile 2015 altre trascrizioni riguardanti formalità vincoli oneri che interessano l'immobile oggetto di vertenza.

Per quanto invece attiene ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico il sottoscritto può esporre quanto segue.

La zona in cui si trova l'immobile oggetto di vertenza risulta attualmente normata dal PRG e dalla Disciplina Paesistica del territorio del Comune di Cogorno.

L'unico vincolo di maggiore rilevanza, riscontrato per tale immobile e per quelli circostanti la Basilica dei Fieschi è il vincolo Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 25 giugno 1977 "Vincolo Basilica dei Fieschi" che individua la zona circostante la Basilica dei Fieschi di "notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497, art.1, comma 3 e 4 ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa".

C. "...Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

6) la verifica della regolarità edilizia e 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile ...”.

Dall'attenta analisi delle pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Cogorno e dal confronto con i rilievi rappresentanti la situazione attuale sono emerse le seguenti irregolarità.

i. Diversa distribuzione degli spazi interni:

internamente l'immobile presenta una diversa distribuzione dei locali.

Se l'antibagno posto al primo piano era stato imposto dalla concessione 8/83 R.V. 3775, la costruzione di un'ulteriore stanza è stata realizzata senza i necessari titoli edilizi.

Sono inoltre presenti lievi modifiche planimetriche su entrambi i piani.

➤ Data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 (n.d.r.: data rilascio Autorizzazione di Abitabilità) ed il 25/02/2005 (n.d.r.: data della redazione di prima relazione peritale dell'allora C.T.U. Geometra Claudio Crovo);

➤ superficie lorda fabbricato: circa 162mq;

➤ superficie oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni (n.d.r.: è esclusa da questo computo la superficie del locale bagno, soggiorno e ripostiglio siti al piano terra che invece sarà oggetto di pratica per

cambio di destinazione d'uso in quanto originariamente locale adibito

ad uso cantina): circa 84mq.

Procedura: allo stato attuale risulta possibile chiedere per la sanatoria di tali opere l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Sanzioni: fermo restando l'applicazione degli oneri previsti dal Comune di Cogorno per diritti di segreteria l'abuso sopra evidenziato comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria calcolata dall'Agenzia del Territorio sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore a 1.033,00€.

j. Cambio d'uso da cantina a locale abitabile:

i locali siti al piano terra e destinati a sala, disimpegno/ripostiglio e bagno sono stati ottenuti attraverso il cambio di destinazione d'uso non autorizzato da titoli edilizi del preesistente locale ad uso cantina:

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 (n.d.r.: data rilascio Autorizzazione di Abitabilità) ed il 25/02/2005 (n.d.r.: data della redazione di prima relazione peritale dell'allora C.T.U. Geometra Claudio Crovo). È importante sottolineare, ai successivi fini della eventuale procedura di sanatoria, che il signor Mangiante ha affermato che tali interventi sarebbero stati realizzati nella prima metà degli anni 90 (n.d.r.: dal 1990 al 1995);

- superficie oggetto di cambio d'uso: 42mq.

Procedura e sanzioni:

1. se opere ante 1998:

procedura: se viene dimostrato che l'abuso è stato realizzato in precedenza del 1998 e che le opere risultano conformi a quanto previsto dal Piano Regolatore del Comune di Cogorno si agisce tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 49 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

sanzioni: il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero $77,80€/mq \times 2 = 155,60€/mq \times 42mq. = 6535,20€$.

Inoltre essendo la superficie di cambio d'uso maggiore di 30 metri quadrati (n.d.r.: 42mq) il Piano Regolatore Comunale prevede che il proprietario deve cedere al Comune di Cogorno un'area di interesse pubblico (n.d.r.: da individuare su un appezzamento di sua proprietà) di circa 5mq. Nel caso non disponga di tale area può scegliere di monetizzarne il valore corrispondente che, all'incirca, risulta essere quantificato in 7.000,00€.

2. se opere realizzate tra il 1998 ed 2005:

procedura: allo stato attuale risulta possibile chiedere per la sanatoria di tali opere l'accertamento di conformità con procedura ai sensi dell'Articolo 48 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

sanzioni: nel caso di variazioni di maggiori di 20mq (n.d.r.: nel nostro caso circa 42mq) la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, tra un minimo di 15.492,00 ed un massimo di 46.476,00€, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.

k. Creazione di legnaia + Creazione di nuovo volume a cantina/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata destinata a terrazzo:

a monte del fabbricato oggetto di vertenza (n.d.r.: in posizione nord e nord/est), in quella che doveva essere una intercapedine naturale tra il muro perimetrale del fabbricato e l'adiacente muro di sostegno della strada pedonale comunale, è stata realizzata una volumetria, priva dei necessari titoli edilizi autorizzativi, avente destinazione a taverna/cantina/box ed una porzione destinata a legnaia:

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.
- superficie: 31mq.

Con l'autorizzazione Concessione Edilizia 82/83 del 25/02/1984 per una diversa sistemazione dell'area esterna, che prevedeva la realizzazione del muretto di recinzione in fregio alla strada pedonale comunale a monte del fabbricato, veniva creata un'area destinata a cortile sita all'incirca alla quota di pavimento del piano terra dell'immobile.

Pertanto il locale legnaia ed il volume a box/cantina/taverna risultano essere stato realizzato completamente fuori terra e quindi sono per la disciplina vigente non sanabile.

Infatti tale volumetria potrebbe essere sanata solo ed esclusivamente se:

- trattasi di volume interrato:
 - a. con fronti liberi così come previsto dall'articolo 4.3 e 4.1 del P.U.C.;
 - b. destinato a locale tecnico.

- E' dimostrato che si tratta di un volume interrato e quindi con il vincolo di asservimento di una superficie minima di terreno agricolo di 2000mq è possibile mantenere un'area di 12,5mq da destinare a magazzino agricolo.

ALLO STATO ATTUALE TALE SITUAZIONE NON RISULTA SANABILE.

l. Tettoia per area a parcheggio:

antistante il fabbricato oggetto di vertenza ed in prossimità del cortile è stata realizzata una piccola tettoia in legno, con copertura in ardesia, in loco dell'autorizzata aiuola (Concessione edilizia 82/83 del 1984):

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005;
- superficie: 13mq.

Procedure:

- accertamento paesistico in sanatoria ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004;
- accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Oneri:

- sanzione ambientale: $(7,36€/mq \times 2 + 9,00€/mq) \times 13mq = 308,36€$;
- accertamento Art.43: sanzione minima 1.033,00€.

m. Diversa sistemazione degli spazi esterni:

rispetto a quanto previsto nelle progettazioni autorizzate la zona antistante il fabbricato e destinata ad orto/giardino risulta essere sistemata, allo stato attuale, con modalità totalmente diversa:

- data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005;

➤ superficie: 340mq.

Procedure: il regolamento edilizio di Cogorno consente la possibilità di regolarizzare le difformità inerenti la sistemazione esterna di corti e/o giardini.

Sanzioni: dipende dalla superficie delle aree esterne:

- **fino a 500mq sanzione di 258€;**
- da 500 a 1000mq sanzione di 516,00€;
- da 1000 a 1500mq sanzione di 774,00€;

N.B.: l'accertamento per la regolarizzazione della diversa sistemazione degli spazi esterni potrebbe essere inoltrato al Comune di Cogorno contestualmente alla richiesta di accertamento di conformità della tettoia di cui al punto d. seguendo lo stesso iter procedurale.

n. Diversa sistemazione dei prospetti:

rispetto agli elaborati autorizzati i prospetti risultano avere una diversa disposizione delle bucatore.

Inoltre sono presenti altre ulteriori piccole modifiche quali il terrazzo leggermente più grande, ecc.

- Data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.

Procedure:

- accertamento paesistico in sanatoria ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004.
- accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

Sanzioni:

- danno ambientale 258,23€;

➤ procedura ai sensi dell'articolo 43 comma 1 sanzione urbanistica minima pari a 1033,00€;

➤ eventuale sanzione amministrativa pecuniaria desunta sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e valutato dall'Agenzia del Territorio.

o. Cantina interrata:

sulla particella destinata a giardino/cortile/orto è stata realizzata, senza le necessarie autorizzazioni, anche una piccola cantina interrata:

➤ data di realizzazione compresa tra il 07/02/1989 ed il 25/02/2005.

➤ superficie: 14mq.

Procedura: allo stato attuale tale volumetria non risulta rispettare i requisiti previsti dal P.R.G. del Comune di Cogorno perché possa essere considerata una volumetria interrata.

Pertanto, allo stato attuale dei fatti, **TALE COSTRUZIONE NON RISULTA SANABILE.**

p. Pensilina antistante il box:

nella zona antistante l'ingresso al box/cantina/taverna risulta essere stata realizzata una pensilina in struttura leggera in ferro e soprastanti pannelli in materiale plastico:

a. data di realizzazione compresa tra il 25/02/2005 ed il 2009.

b. superficie: 17 mq.

Tale struttura, allo stato attuale, risulta sanabile con progetto di riqualificazione, ovvero con una progettazione che preveda la sostituzione dei

materiali utilizzati, che risultano incongrui con il contesto paesaggistico in cui la struttura viene inserita.

Pertanto il proprietario dovrà presentare una progettazione di riqualificazione che preveda la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di una nuova che recepisca quanto indicato dalle normative vigenti.

IL COSTO DELLA LORO ELIMINAZIONE:

➤ **Diversa distribuzione degli spazi interni:**

Sanzione minima prevista dalla Normativa Regionale L.R.16/2008 pari a 1.033,00€.

Accertamento di conformità: 100,00€.

Valori bollati: 16,00€.

Redazione pratica: 1.250,00€.

Sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni avrà un costo totale indicativo di circa: 2.399,00€.

➤ **Cambio d'uso da cantina a locale abitabile:**

Ai fini della presente stima si ipotizza che le opere siano state realizzate in data antecedente il 1998 (n.d.r.: affermazione supportata dalle testimonianze del Signor Mangiante).

Sanzioni: il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero $77,80€/mq \times 2 = 155,60€/7mq \times 42mq. = 6.535,20€.$

Monetizzazione superficie di servizio: circa 7.000,00€.

Accertamento di conformità: 370,00€.

Valori bollati: 32,00€.

Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

Redazione pratica: 1.250,00€.

Sanare le difformità relative al cambio d'uso in abitativo del locale ad uso cantina comporterà un esborso totale indicativo di circa: 15.187,20€

➤ **Creazione di legnaia + Creazione di nuovo volume a cantina/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata destinata a terrazzo:**

Trattandosi di un volume realizzato completamente fuori terra che quindi risulta attualmente non sanabile l'unica soluzione percorribile sarà la messa in pristino dello stato dei luoghi così come da autorizzazioni edilizie originarie.

Pertanto il costo per sanare tale abuso corrisponderà al costo di demolizione della struttura non autorizzata.

Al fine di individuare i costi di demolizione il sottoscritto ha redatto un computo metrico estimativo con indicazione delle opere (all'uopo vedi "Allegato 20").

Per la sistemazione dell'abuso legato alla creazione di legnaia ed alla creazione di nuovo volume a cantina/tavernetta/box sul lato a monte con la copertura che è stata destinata a terrazzo occorrerà sborsare circa 13.000,00€

➤ **Tettoia per area a parcheggio e diversa sistemazione degli spazi esterni:**

Accertamento paesistico in sanatoria ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004: 150,00€.

Accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i.: 100,00€.

Valori bollati: 48,00€.

Sanzione ambientale: $(7,36€/mq \times 2 + 9,00€/mq) \times 13mq = 308,36€$.

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Sanzione minima per accertamento ex Art.43: 1.033,00€.

Sanzione per regolarizzazione area esterna: 258,00€.

Redazione pratica: 1.250,00€ (N.B.: il presente valore è da ritenersi indicativo in quanto è indicato in quota parte sul costo delle spese tecniche complessive da sostenere per la sanatoria di tutti gli abusi riscontrati; inoltre essendo stati aboliti i minimi tariffari professionali le stesse potrebbero subire sensibili variazioni a discrezione del tecnico eventualmente incaricato).

Sanare le opere che hanno portato alla realizzazione della piccola tettoia destinata ad area di sosta e la diversa sistemazione del sedime esterno destinato ad orto/giardino comporterà un esborso totale indicativo di circa: 3.147,36€.

➤ **Diversa sistemazione dei prospetti:**

Accertamento paesistico in sanatoria ai sensi ai sensi art. 181/189 D.Lgs. 42/2004: 150,00€.

Accertamento di conformità ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i.: 100,00€.

Danno ambientale: 258,23€;

Procedura ai sensi dell'articolo 43 comma 1 sanzione urbanistica minima pari a: 1033,00€.

Eventuale sanzione amministrativa pecuniaria desunta sul valore dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del Territorio: n.c.

Redazione pratica: 1.250,00€.

Sanare le opere che hanno portato ad una diversa sistemazione dei prospetti del fabbricato comporterà un esborso totale indicativo di circa: 2.791,23€.

➤ **Cantina interrata:**

Allo stato attuale tale volumetria non risulta rispettare i requisiti previsti dal P.R.G. del Comune di Cogorno perché possa essere considerata una volumetria interrata, quindi tale costruzione non risulta sanabile.

Pertanto l'unica possibilità per sanare tale abuso sarà la sua demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione di tali opere.

A tal fine lo scrivente ha redatto un elaborato computo metrico estimativo dal quale si deduce che il costo di demolizione sarà pari a circa 8.150,00€ (vedi "Allegato 21").

➤ **Pensilina antistante il box:**

Tale struttura, allo stato attuale, risulta sanabile con progetto di riqualificazione, ovvero una progettazione che preveda la sostituzione dei materiali utilizzati, che risultano incongrui con il contesto paesaggistico in cui la struttura viene inserita.

Pertanto il proprietario dovrà presentare una progettazione di riqualificazione che preveda la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di una nuova che recepisca quanto indicato dalle normative vigenti.

A tal fine lo scrivente ha redatto un elaborato computo metrico estimativo dal quale si deduce che il costo di riqualificazione sarà pari a circa 9.450,00€ (vedi "Allegato 22").

Diritti di segreteria per pratica di regolarizzazione e valori bollati: circa 300€

Oneri di urbanizzazione: circa 600€ .

Sanare le opere che hanno portato alla realizzazione della pensilina antistante

l'entrata alla cantina/box/taverna comporterà un esborso totale indicativo di circa: 10.350,00€.

➤ **Costo totale sanatoria degli abusi e/o delle difformità riscontrate in sito durante le operazioni di sopralluogo:**

Sulla base di quanto precedentemente descritto il sottoscritto può affermare che per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate il costo sarà indicativamente pari a circa 55.024,79€ che si arrotondano a 55.000,00€ (Euro cinquantacinquemila).

4 corrispondenza con le mappe catastali [...] In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

Il sottoscritto ha ritirato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali, le visure catastali con le relative planimetrie inerenti l'immobile oggetto di vertenza.

Dalla sovrapposizione della planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato sono emerse le seguenti incongruenze:

- una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare:
 - i. al piano terra: il cambio di destinazione d'uso della cantina in sala, bagno e ripostiglio, con tra l'altro un'altezza nettamente inferiore; la chiusura della piccola bucatara presente all'interno del ripostiglio; una diversa ubicazione delle bucatore; la creazione di un volume destinato a legnaia ed una zona destinata a cantina/taverna;

ii. al secondo piano: una diversa distribuzione degli spazi interni;

una diversa ubicazione delle bucatore; l'ampliamento del
terrazzo/balcone.

Premesso che la regolarizzazione delle difformità presenti a Catasto
Fabbricati potrà avvenire solamente dopo che il proprietario/richiedente abbia
ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche in sanatoria presso il
Comune di Cogorno, l'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere
redatto da tecnico abilitato mediante la redazione di DOCFA da presentarsi
presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio
Servizi Catastali.

Il costo per la presentazione della pratica ammonta a 100€ per diritti di
segreteria ai quali andranno, ovviamente, aggiunte le spese tecniche.

Redazione pratica: 700,00€.

Regolarizzare le riscontrate sulle planimetrie catastali comporterà un esborso
totale indicativo di circa: 800,00€.

5 l'esistenza della dichiarazione di agibilità

Durante l'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico
Edilizia Privata del Comune di Cogorno il sottoscritto ha potuto ritirare
l'“Autorizzazione di Abitabilità” rilasciata al Signore XXXXXGiovanni in
data 18/02/1989, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per
l'edificio sito in Cogorno in Località Maggiolo Mappale 339 Foglio 3.

All'uopo si rimanda all'“Allegato 30 - copia fotostatica Autorizzazione di
Abitabilità”.

***C. “...Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in
lotti autonomi:***

6) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, attestazione

prestazione energetica...

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato di attestazione di prestazione energetica è stato coadiuvato dal Perito Industriale Diego Cabona, dello Studio Ingegner Andrea Muzio di Sestri Levante (GE), che ha effettuato un sopralluogo congiunto al sottoscritto in data 11 febbraio 2015 (vedi verbale di sopralluogo “Allegato 10”).

Lo Studio Muzio ha fornito al sottoscritto certificato di attestazione di prestazione energetica che all’uopo si allega alla presente (“Allegato 23”).

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’immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso ma con quote di proprietà diverse.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe di difficile e complessa attuazione in quanto la suddivisione comporterebbe obbligatoriamente la necessità di ricorrere a consistenti ed importanti opere di natura edile per garantire gli standard urbanistici richiesti dalle normative vigenti e comunque non garantirebbe la possibilità di poter individuare con sicurezza più lotti in grado di avere una propria autonomia funzionale (n.d.r.: problemi per la creazione di più accessi indipendenti, aree a parcheggio insufficienti, standard igienico – sanitari, ecc...).

Pertanto, ai fini della risposta del presente quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha considerato l'immobile di cui si tratta come unico lotto funzionale.

Considerato che tutti i titolari di quote di proprietà risultano debitori eseguiti si riportano di seguito le quote che essi devono al creditore precedente, così come riportato all'interno dei fascicoli di causa:

➤ per l'importo di 106.881,76 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXX XXXX;

➤ per l'importo di 72.018,62 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXX;

➤ per l'importo di 72.011,42 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXX;

➤ per l'importo di 197.585,55 Euro a carico del Signor XXXXX
XXXXX.

Considerato che le quote di proprietà dell'immobile risultano così suddivise:

➤ 6/9 di XXXXX XXXXX XXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX;

➤ 1/9 di XXXXX XXXXX.

Appurato che il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a circa 435.000,00 Euro, ovvero corrisponderà ad una quota di:

➤ 290.000,00 Euro della Signora XXXXX XXXXX XXXX;

➤ 48.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXX;

➤ 48.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXX;

➤ 48.333,33 Euro del Signor XXXXX XXXXX.

Ne conseguono i seguenti conguagli:

➤ (290.000,00 – 106.881,76)€ = 183.118,24 Euro spettano alla Signora

XXXXX XXXXX XXXX in quanto la sua quota supera la cifra ad essa
esecutata;

➤ (72.018,62 – 48.333,33)€ = 23.685,29 Euro a carico della Signora

XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile
risulta inferiore alla cifra ad essa eseguita;

➤ (72.011,42 – 48.333,33)€ = 23.678,09 Euro a carico della Signora

XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile
risulta inferiore alla cifra ad essa eseguita;

➤ (197.585,55 – 48.333,33)€ = 149.252,22 Euro a carico del Signor

XXXXX XXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile
risulta inferiore alla cifra ad esso eseguita.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver precisamente e compiutamente risposto ai
quesiti posti dal Giudice Esecutore, ringraziando per il gradito incarico, coglie
l'occasione per porgere distinti saluti.

Zoagli, 27 Aprile 2015.

(Lertora Ing. Agostino)

Si allegano alla presente:

➤ “Allegato 1”: convocazioni per il primo sopralluogo in sito, fissato per
il giorno 19 dicembre 2014, per l'inizio delle operazioni peritali.

- “Allegato 2”: visure catastali con le relative planimetrie inerenti l’immobile oggetto di vertenza.
- “Allegato 3”: verbale del primo sopralluogo.
- “Allegato 4”: convocazioni per il secondo sopralluogo in sito, fissato per il giorno 13 gennaio 2015, per l’effettuazione delle operazioni di rilievo.
- “Allegato 5”: restituzione dei rilievi, del fabbricato e dell’adiacente area a cortile/giardino/orto, effettuati durante il secondo sopralluogo.
- “Allegato 6”: Elenco pratiche edilizie, inerenti il fabbricato oggetto della presente vertenza, risultanti dalla ricerca effettuata durante l’accesso agli atti del Comune di Cogorno.
- “Allegato 7”: tavola grafica rappresentante le difformità relative al fabbricato oggetto della presente vertenza.
- “Allegato 8”: convocazioni per il terzo sopralluogo in sito, fissato per il giorno 11 febbraio 2015, per l’effettuazione delle operazioni di rilievo.
- “Allegato 9”: richiesta di proroga consegna memoria di C.T.U., inoltrata al Tribunale di Genova – Sezione VII.
- “Allegato 10”: verbale del terzo sopralluogo, tenutosi in data 11 febbraio 2015 alle ore 17:30.
- “Allegato 11”: certificato di stato di famiglia.
- “Allegato 12”: atti di provenienza dell’immobile oggetto di vertenza: usucapione dal Signor XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXX in comunione legale dei beni con la Signora XXXXX XXXXX XXXX.

➤ “Allegato 13”: atti di provenienza dell’immobile oggetto di vertenza:

successione di morte.

➤ “Allegato 14”: atti di provenienza dell’immobile oggetto di vertenza:

ispezioni ipotecarie.

➤ “Allegato 15”: richiesta di copia della sentenza di usucapione, con la

quale i Signori XXXXX hanno acquisito la proprietà dell’immobile

oggetto di vertenza, presso il Tribunale di Genova – Ufficio Copie

civili.

➤ “Allegato 16”: copia di “Relazione Ipotecaria – Catastale Ventennale”

a firma del Dottor Mario Greco Notaio in Rapallo con studio in Via

della Libertà n. 20/20.

➤ “Allegato 17”: Certificato di Destinazione Urbanistica.

➤ “Allegato 18”: Documentazione fotografica a colori.

➤ “Allegato 19”: copia del Certificato Sostitutivo notarile, rilasciato in

data 03 giugno 2014 dal Notaio Carlo Rivara, con studio in Chiavari in

Via Nino Bixio 13/3/A.

➤ “Allegato 20”: computo metrico estimativo con indicazione delle

opere di demolizione della legnaia e taverna/box.

➤ “Allegato 21”: computo metrico estimativo con indicazione delle

opere di demolizione della cantina interrata.

➤ “Allegato 22”: computo metrico estimativo con indicazione delle

opere di sanatoria della pensilina antistante la taverna/box.

➤ “Allegato 23”: certificato di attestazione energetica.

➤

➤ “Allegato 24”: analisi dei valori richiesti per gli immobili in vendita.

- “Allegato 25”: valori medi di avvenute compravendite.
- “Allegato 26”: pratica Edilizia numero 47/81- a nome del Signor
XXXXX
- “Allegato 27”: autorizzazione ad eseguire varianti al fabbricato
numero 8/83 – pratica a nome del Signor XXXXX
- “Allegato 28”: concessione Edilizia numero 82/83 del 30/03/1984 per
la sistemazione esterna del cortile annesso al fabbricato – pratica a
nome del Signor XXXXX .
- “Allegato 29”: pratica architettonica relativa all’ubicazione del
serbatoi G.P.L. del combustibile, Pratica Comando Prov.le VV.F. –
Genova Ufficio Prevenzione Incendi numero 11575 del 22 ottobre
1986.
- “Allegato 30”: Autorizzazione di Abitabilità numero Protocollo
1472/89 rilasciata al Signor XXXXX dal Comune di Cogorno in data
18 febbraio 1986.
- “Allegato 31”: computo superfici commerciali per la determinazione
del valore di mercato immobile oggetto di vertenza.

T R I B U N A L E

D I

G E N O V A

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. numero 333/2014 tra:

XXXXX XXXXXX (creditore procedente)

XXXXX

XXXXXX,

XXXXX

XXXXXX,

XXXXX XXXXXX (esecutati)

G.E. Dott.re Franco DAVINI

e:

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. numero 881/2013 tra:

XXXXX XXXXXX (creditore procedente)

XXXXX XXXXXX (esecutata)

G.E. Dott. Franco DAVINI

INTEGRAZIONI ALLA MEMORIA DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Agostino LERTORA - nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedure esecutive immobiliari R.G.E. numero 881/2013, tra XXX XXXXXX (creditore procedente) e XXXX XXXX, XXXXX XXXX, XXXXX XXXX (esecutati), e numero 333/2014, tra XXXXX XXXXXX (creditore procedente) XXX XXXX (esecutata) - a seguito della convocazione per chiarimenti si prega precisare quanto segue.

1. in merito a quanto chiesto dal Giudice Esecutore Dottor Davini:

“rilevato altresì che la valutazione appare un pò troppo elevata”.

integrazioni alla memoria tecnica d'ufficio – vertenze n°333/2014 e 881/2013 -G.E.: DAVINI



Breve descrizione dell'andamento del mercato immobiliare in Cogorno

(GE).

- la perizia di stima allegata alla Memoria di Consulenza Tecnica di Ufficio è stata redatta nei mesi di marzo e aprile 2015 (n.d.r.: datata il 27 aprile 2015).
- i prezzi sui quali è stata basata la stima sopraccitata sono stati principalmente riferiti al secondo semestre dell'anno 2014;
- Valore Unitario medio di Mercato accertato nella stima del 27/04/2015: circa 2.500,00€/mq;
- Valore Unitario medio di Mercato effettivamente utilizzato nella stima del 27/04/2015, al netto dei costi per l'eliminazione degli abusi e le opere di regolarizzazione delle difformità presenti: circa 2.200,00€/mq;
- Tali valori, come facilmente desumibile dalle tabelle allegata alla perizia di stima, erano addirittura inferiore ai valori minimi OMI relativi alle quotazione per la tipologia ville e villini [n.d.r.: l'immobile di cui si tratta risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati come categoria A/3 ovvero "abitazione di tipo economico" ma appare evidente che ai, soli, fini della presente stima del valore di mercato – valutata l'ubicazione, il grado di finitura come sopradescritto, le dotazioni, la sua conformazione, i vani, la superficie, l'area di corte/area coltivata, area a parcheggio, etc. – debba essere assimilato ad abitazioni di tipologia ville/villini] ed, inoltre, erano perfettamente allineati ai valori OMI medi per le quotazioni delle abitazioni civili residenziali;



- il 2014 era stato contraddistinto da un continuo calo dei prezzi (all'uopo si rimanda alla memoria di C.T.U. del 27/04/2015 dove è descritto l'andamento del mercato in Cogorno);
- nel primo bimestre del 2015 i valori si erano assestati in linea con quelli del secondo semestre dell'anno 2014 ed, in alcuni casi, si erano registrati anche lievi aumenti;
- nel secondo bimestre 2015 si è registrato un concreto aumento delle compravendite con un conseguente, seppur minimo, aumento dei valori di mercato;
- **i mesi di marzo e di aprile** (n.d.r.: mesi in cui è stata redatta la stima) **sono stati i mesi in cui si sono registrati i prezzi di vendita più alti dell'anno attualmente in corso;**
- dal mese di maggio ad oggi il “trend” si è invertito negativamente con una costante discesa dei prezzi;
- il calo medio riscontrato varia in media da circa il 3,5% al 5,00% per le unità immobiliari destinate ad appartamenti ed in media del 5,00%, con punte fino ad oltre il 10,00%, per le ville e villini;
- il mese di settembre 2015 ha fatto registrare anche punte di calo dei prezzi superiori al 10%, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2014, per le quotazioni riferite alle tipologie ville e villini.

Tutto ciò conferma che **i valori utilizzati nella stima redatta all'interno della Memoria di Consulenza Tecnica d'Ufficio risultavano correttamente allineati con i prezzi vigenti al momento della sua redazione.**

Risposta a quanto richiesto dal Giudice Esecutore Franco Davini:



Il sottoscritto può affermare, in merito, quanto segue.

Negli ultimi otto mesi si è verificata una costante riduzione dei prezzi di mercato.

La riduzione dei prezzi di mercato può essere quantificata, per zona e tipologia, da un meno 3,5/4%, per gli appartamenti, ad un massimo di un meno 10%, per ville e villini, rispetto ai valori del secondo semestre 2014.

Tutto ciò è stato anche recentemente confermato dalle “relazioni” in merito fornite da diverse associazioni/agenzie/gruppi immobiliari.

Pertanto il sottoscritto può affermare che, al fine di rendere attuale, il prezzo unitario utilizzato nella perizia di stima, ed in linea con prezzi di mercato attualmente vigenti, basta applicare allo stesso un fattore percentualistico di riduzione.

V. Mercato (stima 04/2015): 2.500,00€/mq.

Fattore di Riduzione: 10% (visto il “trend” che al momento è ancora negativo, il sottoscritto ha scelto di utilizzare come fattore di riduzione la percentuale più elevata effettivamente riscontrata in tale zona e per tale tipologia di immobili – n.d.r.: anche alla luce del fatto che per il semestre in corso è prevista una ulteriore contrazione e che, comunque, nel primo semestre 2016 l’indice di andamento dei prezzi risulterebbe essere sempre con segno negativo).

V. Mercato: $2.500 \times (1 - 0.10) = 2.250\text{€/mq}$ che si arrotondano a circa 2.200,00€/mq

V.Ordinario: $196\text{mq} \times 2.200\text{€/mq} = 431.200,00\text{€}$ che si arrotondano a 430.000€

Correzione del Valore Ordinario aggiornato:



Costo eliminazione abusi: 55.000,00€

V.M.: 430.000€ - 55.000€ = 375.000€ (euro trecentosettantacinquemila/00)

Il valore più probabile di mercato, attualmente stimabile, per l'immobile di cui è causa è pari a circa 375.000€.

Il sottoscritto al fine di attualizzare ed uniformare, per quanto possibile, il valore di stima ai valori di mercato, anche per quelle che sono le previsioni del primo semestre dell'anno 2016, dove è previsto un sensibile aumento del numero delle vendite ma, almeno subito, non è previsto un aumento dei prezzi, ne ha tenuto conto durante la quantificazione del fattore percentualistico di riduzione utilizzato.

2. In merito alle osservazioni sulle quote di proprietà dell'immobile oggetto di vertenza a firma dell'Avvocato Antonino Buongiorno Gallegra del 03 luglio 2015

L'immobile di cui alla presente vertenza risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

- Foglio 3, Mappale 339, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 363,59

E con i sotto elencati intestatari:

- XXXXX XXXXXX, nata a xxxxxx il XX/01/xxxxx, C.F.: xxx xxxx
xxxx xxxx, proprietà per 3/9;
- XXXXX XXXXXX, nata a xxxxx il 15/xx/XXXX, C.F.: xxx xxx
xxxxxx xxxxx, proprietà per 2/9;
- XXXXX XXXXXX, nata a Lavagna il XX/07/xxxx, C.F.: xxxX XXX
XXX XXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXX XXXXXX, nato a Lavagna il XX/06/XXX, C.F.: XXX XXX



XXXX XXX, proprietà per 2/9.

Tale immobile risulta essere stato acquisito da XXXXX XXXX XXXXX
XXXX per usucapione della proprietà del bene immobile attraverso sentenza
di usucapione del 20 maggio – 6 giugno 1986 del Tribunale di Chiavari.

A tale data il Signor XXXXX XXXXX XXXX XXX risultava sposato in
comunione dei beni con la Signora XXXXX XXXXXXX.

Dai Certificati Sostitutivi Notarili allegati alla perizia di C.T.U. si apprende
pertanto che l'immobile sarebbe stato usucapito dal Signor XXXX XXXX
XXXX XXXX in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXX
XXXXXXX e pertanto l'immobile in oggetto, contrariamente a quanto indicato
al Catasto Fabbricati, risulterebbe, alla data odierna, di proprietà:

- per la quota di 6/9 di XXXXX XXXXXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXXXX;
- per la quota di 1/9 di XXXXX XXXXXXX.

A tal riguardo l'Avvocato Antonino Buongiorno Gallegra nella sua relazione
del 03 luglio 2015 afferma che:

“

*- l'immobile in questione era infatti pervenuto a XXXXX XXXXX XXXXXXX
in virtù della sentenza del Tribunale di Chiavari del 20.05/06.06.1986
che aveva dichiarato l'attore proprietario del bene in questione per
intervenuta usucapione.*

*Poiché la sentenza era stata emessa quando l'attore XXXX XXXXX
XXXX XXXX era coniugato, in comunione dei beni, con XXXXX
XXXXXXX il Notaio Greco e il consulente tecnico di Ufficio hanno*



ritenuto che quest'ultima fosse divenuta proprietaria per intervenuta usucapione con il marito della quota di una metà dell'immobile.

Trattasi di affermazione non corretta poiché, come risulta dalla sentenza, allegata peraltro anche alla relazione tecnica, l'attore, XXXX XXXX XXX XXXX, aveva iniziato a possedere dal 18.08.1953 e in conseguenza era divenuto proprietario per intervenuta usucapione già alla data del 18.08.1973, prima quindi che entrasse in vigore la normativa relativa alla comunione legale dei beni tra i coniugi;

- la sentenza che dichiara la usucapione ha efficacia meramente dichiarativa costitutiva e conseguentemente la circostanza che la sentenza sia stata emessa il 20.05.1986 non rende comune al coniuge il bene acquisito da XXX XXX XXX XXX già dal 18.08.1973.*

Ciò è tanto vero che l'acquisto è stato trascritto a favore del solo XXXX XX XXX XXXX in data 16.07.1986 con come da nota di trascrizione (All. 12 della perizia);

- da quanto esposto consegue che l'immobile di cui trattasi era di proprietà esclusiva di XXXX XXXX XXXX XXXX ed è pervenuto ai suoi eredi, che ne hanno d'altra parte denunciato la successione, precisando che dell'immobile stesso era proprietario esclusivo il loro dante causa;*
- dell'immobile in questione, quindi, la signora XXXXX XXXXXX non è mai stata comproprietaria e lo è divenuta solo dopo la morte del marito;*



- la circostanza, come detto, risulta anche dalla denuncia di successione presentata dagli eredi di XXXX XXXX XXX XXXX, che si allega alla presente.

...”

[Precisazione:

All'interno dei fascicoli di causa di parte esecutrice (di cui è rappresentante l'Avvocato Antonino Buongiorno Gallegra) è presente il Certificato Sostitutivo notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., rilasciato in data 03 giugno 2014 dal Notaio Carlo Rivara, con studio in Chiavari (GE) in Via Nino Bixio 13/3/A (vedi “Allegato 19”) che “... assumendone la più ampia responsabilità ...” certifica “... la continuità delle trascrizioni del ventennio e che pertanto detto immobile risulta alla data odierna di proprietà per la quota di 12/18 di XXXXX XXXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXXX, per 2/18 di XXXXX XXXXXX, contrariamente a quanto riportato su certificato catastale, poiché l'immobile è stato usucapito dal signor XXXX XXXX XXXX XXXX, in regime di comunione beni come infra detto ...”.

Come si legge sopra il Notaio Carlo Rivara certifica “...la continuità delle trascrizioni del ventennio...” e fa notare che l'immobile in oggetto, contrariamente a quanto indicato al Catasto Fabbricati, risulterebbe, alla data odierna, di proprietà:

- per la quota di 12/18 di XXXXX XXXXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXXX;
- per la quota di 2/18 di XXXXX XXXXXX.



Infatti l'immobile sarebbe stato usucapito dal Signor XXXX XXXX XXXX
XXXX in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXX XXXXXX.]

Trattasi quindi di materia di competenza strettamente legale a cui, comunque,
il sottoscritto tenterà, nelle pagine seguenti, di fare chiarezza.

Sulla base delle osservazioni ed indicazioni legali fornite dall'Avvocato
Antonino Buongiorno Gallegra (avvocato di parte esecutrice) il sottoscritto
può affermare quanto segue.

- La sentenza di usucapione, tramite la quale il Signor XXXX XXX
XXXX XXXX acquisiva la proprietà del bene, risulta datata 20
maggio – 6 giugno 1986.
- Il Signor XXX XXX XXXXX XXXX, in tale data, risultava sposato
in comunione dei beni con la Signora XXXXX XXXXXX.
- La comunione legale dei beni risultata essere stata regolamentata con
la Legge numero 151 del 20 settembre 1975;

A parere del sottoscritto, a questo punto risulta importante riportare un breve
stralcio della sentenza CASSAZIONE CIVILE, sezione II 23 luglio 2008, n,
20296 – Pres. Pontorieri – Est. Piccialli.

“
...
*deve tuttavia precisarsi che il momento rilevante, agli effetti dell'acquisto ope
legis, ai sensi della citata disposizione, del diritto di comproprietà del bene
da parte del coniuge non usucapente, non è quello della pronunzia della
sentenza, o di altro equivalente provvedimento, di accoglimento della
domanda di usucapione, che ha natura meramente dichiarativa, bensì quello,
del compimento, nella decisione accertato, del tempus ad usucapionem*



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

(previsto, per le diverse ipotesi, dagli artt. 1158, 1159, 1159 bis c.c.), vale a dire della maturazione del termine legale di ininterrotto possessoria cui scadenza, perfezionatasi la fattispecie legale acquisitiva, il possesso si trasforma nella proprietà o nell'altro diritto reale di fatto esercitato. Nel caso di specie, pertanto, al fine di stabilire se l'immobile in contestazione fosse confluito nella comunione legale tra i coniugi R.V. ed R.A., non era sufficiente far riferimento alla data della pronunzia della sentenza pretorile, dichiarativa dell'usucapione in favore del primo, occorrendo, altresì, accertare, sulla scorta del contenuto della sentenza medesima, la precedente data in cui si era compiuto, a favore dell'usucapiente, il ventennio di ininterrotto possesso ex art. 1158 c.c., onde stabilire se la maturazione di tale termine si fosse verificata in costanza di matrimonio ed in vigenza della norma di cui all'art. 177 c.c., così come sostituito dalla L.19 maggio 1975, n. 151, art. 55, introduttiva, tra l'altro, del suddetto regime legale di comunione

... ”.

Ed inoltre, si riporta un breve articolo redatto, sulla base della sopra richiamata sentenza, da Filippo Farolfi, tratto da Giurisprudenza – Rapporti Patrimoniali all'interno di FAMIGLIA E DIRITTO N. 4/2009.

“
il momento rilevante per l'acquisto, ope legis, del diritto di comproprietà dell'immobile da parte del coniuge non usucapiente, non è tanto quello dell'accoglimento della domanda di usucapione, provvedimento che ha mera natura dichiarativa, quanto quello in cui scade il termine ultimo previsto dalla legge con riferimento al singolo tipo di bene (artt. 1158, 1159, 1159 bis c.c.) (7). In altri termini, il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva coincide



con la “maturazione del termine legale di ininterrotto possesso”, alla cui scadenza il possesso si trasforma nel diritto di proprietà o nel diverso diritto reale di fatto esercitato. Ad assumere rilevanza è il momento nel quale il periodo di possesso ininterrotto si è compiuto in costanza di matrimonio e nella vigenza del regime di comunione legale dei beni

...”.

Applicando il principio sopra richiamato alla vertenza di cui è caso se ne deduce che **il Signor XXXX XXX XXXX XXXX sarebbe entrato in possesso del bene a partire dal 18/08/1953 “...con la maturazione del termine legale di possesso ininterrotto richiesto dalla legge...” il 18/08/1973** e pertanto in data antecedente l’emanazione della Legge numero 151 del 20 settembre 1975 regolamentante la comunione legale dei beni.

Inoltre, all’interno di tale sentenza non è riportata alcuna annotazione in merito al regime matrimoniale convenzionale applicato, anche se è presente Certificato di Matrimonio anno 1949 Parte II Serie A numero 4 del Comune di Cogorno che di seguito si riporta:

“...

*C O M U N E D I C O G O R N O
P R O V I N C I A D I G E N O V A
Ufficio dello Stato Civile*

*Estratto per riassunto dei registri degli atti di Matrimonio dell’anno 1949 – parte II
– Serie A – N° 4 atto.*

*Dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune, Anno,
Parte, Serie e Numero sopraindicati, risulta che il giorno ventisei del mese di
febbraio*



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Dell'anno millenovecentoquarantanove

In Cogorno contrassero matrimonio:

- 1. XXX XXX XXXX Nato a Cogorno di anni ventitre*
- 2. XXXXX XXXXXX Nata a Cogorno di anni diciannove*

ANNOTAZIONI: nessuna

Per estratto conforme rilasciato in carta libera per uso amministrativo.

Addi' 26/6/1986

L'ufficiale dello stato civile

R. Montedomico

...”

*All'interno del certificato di matrimonio non è indicato che tipo di regime
matrimoniale convenzionale è applicato.*

*Quindi sembrerebbe trovare conferma quanto affermato dall'Avvocato
Antonino Buongiorno Gallegra nella sua relazione del 03 luglio 2015, ovvero
che, essendo l'acquisizione del diritto di proprietà antecedente l'entrata in
vigore della legge sulla comunione dei beni, il signor XXXX XXXXX
XXXXX XXX avrebbe acquisito per intero la proprietà dell'immobile e che
la sentenza del 20 maggio 1986 non rende comune con il coniuge il bene
acquisito.*

*Tuttavia il sottoscritto ritiene importante riportare un breve estratto della
Sentenza del Tribunale di Pescara – Est. Francabandera – 5 maggio 2013 che
espone quanto segue*

*“...con riguardo all'acquisto di un bene immobile effettuato da uno dei
coniugi a proprio nome, prima della riforma di cui alla L.n. 151/75, il diritto
di comproprietà dell'altro coniuge, per uguale quota, può essere riconosciuto*

integrazioni alla memoria tecnica d'ufficio – vertenze n°333/2014 e 881/2013 -G.E.: DAVINI



qualora risulti la ricorrenza di una comunione universale dei beni, secondo la previsione degli allora vigenti artt. 215 – 230 c.c., tenuto conto che la costituzione di tale comunione, riconducibile anche ad una intesa tacita dei coniugi medesimi, implica ipso iure la caduta in comproprietà dei successivi acquisti effettuati dal singolo partecipante, con la sola esclusione di quelli espressamente previsti dall'art. 217 (vecchio testo) c.c. ...”.

Pertanto se non sarà dimostrata la ricorrenza “...di una comunione universale dei beni, secondo la previsione degli allora vigenti artt. 215 – 230 c.c. [...] riconducibile anche ad una intesa tacita dei coniugi medesimi...” troverà conferma quanto sostenuto dall'Avvocato Antonino Buongiorno Gallegra nella sua del 03 luglio 2015.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, ribadendo comunque che tale materia è di competenza strettamente legale, le quote di proprietà risultano essere le seguenti:

- quota di 3/9 per la Signora XXXXX XXXXXX, nata a Cogorno il
XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX;
- quota di 2/9 per il Signor XXXXX XXXXXX, nata a Lavagna il
XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXX;
- quota di 2/9 per la Signora XXXXX XXXXXX, nata a Lavagna il
XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- quota di 2/9 per il Signor XXXXX XXXXXX, nato a Lavagna il
XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXX.

3. Aggiornamento delle quote dei debitori e dei rispettivi, conseguenti, conguagli.

Tutti i titolari di quote di proprietà risultano essere debitori esecutati.



Si riportano di seguito le quote che essi devono al creditore precedente, così

come indicato all'interno dei fascicoli di causa:

- per l'importo di 106.881,76 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXXX;
- per l'importo di 72.018,62 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXXX;
- per l'importo di 72.011,42 Euro a carico della Signora XXXXX
XXXXXX;
- per l'importo di 197.585,55 Euro a carico del Signor XXXXX XXXXXX.

Considerato che le quote di proprietà dell'immobile, aggiornate sulla base di quanto relazionato dall'Avvocato Buongiorno Gallegra, risultano così suddivise:

- 3/9 di XXXXX XXXXXX;
- 2/9 di XXXXX XXXXXX;
- 2/9 di XXXXX XXXXXX;
- 2/9 di XXXXX XXXXXX.

Appurato che il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a circa 375.000,00 Euro, ovvero corrisponderà ad una quota di:

- 125.000,00 Euro della Signora XXXXX XXXXXX;
- 83.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXXX;
- 83.333,33 Euro della Signora XXXXX XXXXXX;
- 83.333,33 Euro del Signor XXXXX XXXXXX.

Ne conseguono i seguenti conguagli:

- 18.118,24 Euro spettano alla Signora XXXXX XXXXXX in quanto la sua quota supera la cifra ad essa eseguita;



- 11.314,71 Euro spettano alla Signora XXXXX XXXXXX in quanto la sua quota supera la cifra ad essa eseguita;
- 11.321,91 Euro spettano alla Signora XXXXX XXXXXX in quanto la sua quota supera la cifra ad essa eseguita;
- 114.252,22 Euro a carico del Signor XXXXX XXXXXX in quanto la sua quota di possesso dell'immobile risulta inferiore alla cifra ad esso eseguita.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver precisamente e compiutamente risposto ai chiarimenti richiesti dal Giudice Esecutore, ringraziando per il gradito incarico, coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Zoagli, 16 Novembre 2015.

Ing. Agostino Lertora

