

TRIBUNALE DI GENOVA
R.G. 78/13
Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessia Solombrino



TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata promossa da:

R.G. 78/13

Giudice Dr. Alessia Solombrino

C.T.U.: Architetto Barbara d'Urso

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova con il n. 3071

C.F.: DRS BBR 73L48 1693K

P.I.V.A.: 01362130997

con studio In Via Eraldo Fico 48A, I 6039 Sestri Levante (GE)

email: barbara.durso@fastwebnet.it

pec: arch_durso@pec.it

PREMESSE

La sottoscritta D'URSO Barbara, nata a Sestri Levante (GE) il 08/07/'73, Architetto libero professionista con studio in Sestri Levante, Via Eraldo Fico 48A, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Genova con il n° 3071 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 10/01/'14 ha prestato giuramento con formula di rito presso il Tribunale di Genova ed ha ricevuto dall'Ill. mo Giudice Alessia Solombrino incarico di rispondere al seguente:

QUESITO

"Dispone che il perito

1) Prima di ogni altra attività **controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei; in caso di carenza, provveda il perito ad integrare la documentazione a cura e spese della procedura;

Si precisa a tale scopo che la documentazione dev'essere costituita da:

-**estratto di mappa del catasto Terreni;**

-**certificato di attuale intestazione del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati** (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in ballo);

-**certificato notarile o certificato ipotecario ventennali.**

La certificazione notarile o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

-il periodo esaminato deve riguardare il **ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento** ed essere esteso -ove occorra- fino alla data antecedente il ventennio nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;

-la certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso sia **oggetto di pignoramento una quota**, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i **comproprietari** -con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari- non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

-la certificazione notarile dev'essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni -queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti- rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dall'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Successivamente:

2) ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato, il perito dovrà eventualmente eseguire riprese e filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito o il custode contatteranno l'occupante almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

3) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

4) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,

ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;

5) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'Indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre, all'acquisizione della certificazione urbanistica;

6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

7) REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente a soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuali numero interno) degli accessi. Dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze o accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

I vincoli giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico-edilizie
- Difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

- Eventuali cause in corso
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e all'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;
- L'elencazione delle pratiche edilizie svolte in relazione all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del" (appartamento, capannone, etc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima") indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa, e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

8) ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene, e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI ALTRESI'** attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

L'eventuale estratto del filmato video epurato da ogni riferimento a cose o persone occupanti il bene sarà di solo utilizzo alla pubblicazione della perizia sul sito internet ex art. 490, comma 2 c.p.c. ai fini di un virtual tour del bene staggito

9) DEPOSITI la perizia in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati;

10) INVII altresì copia dell'elaborato peritale su un formato magnetico al nominato custode.

- 11) INVII contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti, ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail e alleghi all'originale della perizia un'attestazione di avere proceduto a tali invii;
- 12) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 13) Riferisca immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 14) Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza nel caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti
- 15) Il GE concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti
- 16) Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il perito ad avvalersi della Forza Pubblica individuata nei CC competenti territorialmente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento..."

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Controllata in primo luogo la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., rilevata la mancanza delle visure catastali, immediatamente comunicata al Giudice, in secondo luogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore e al creditore procedente e tramite email al custode nominato So.Ve.Mo., fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 Gennaio 2014 e la data del sopralluogo per Giovedì 30 Gennaio alle ore 14:00, in Via Aurelia 339, a Zoagli (GE), durante il quale non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto nessuno si è presentato. Successivamente lo scrivente ha effettuato ulteriori ricerche al fine di informare l'esecutato della data per il sopralluogo, riuscendo infine a contattare il sig. [REDACTED] con il quale si accordava per il giorno 19 Febbraio 2014 ore 14:00, data in cui è avvenuto il sopralluogo, insieme al custode, precedentemente avvisato. Nel giorno e ora indicate, la scrivente è riuscita ad avere accesso all'immobile alla presenza del proprietario e del custode, come da verbali riportati all'ALL.5. Sono stati effettuati i necessari accertamenti, verificate le necessarie misurazioni, reperita la documentazione fotografica necessaria all'espletamento dell'incarico.

La scrivente ha effettuato in più momenti le necessarie visure e gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio sezione distaccata di Chiavari, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile, presso la Provincia di Genova, al fine di verificare il progetto presentato nel Novembre 2013, in cui è previsto un ampliamento ed una totale ristrutturazione dell'immobile, di cui si allega copia alla presente, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Verona, da cui si è fatta inviare lo stato di famiglia allegato alla presente.

Si precisa che il Comune di Zoagli, non ha potuto fornire alla sottoscritta la copia dell'ultimo stato approvato, né l'elenco preciso di tutte le pratiche edilizie inerenti l'immobile, in quanto momentaneamente smarrito il fascicolo, come da dichiarazione all'Allegato 5. Si precisa che la copia dell'ultimo stato approvato è stata desunta dal progetto depositato in Provincia n. 1360/2013; la copia della Concessione edilizia in Sanatoria n. 131/06 allegata alla presente, senza le rappresentazioni grafiche, è stata gentilmente fornita dal sig. [REDACTED]

In date diverse, ha effettuato una ricerca per individuare immobili in vendita con caratteristiche simili e appartenenti alla stessa zona del Comune e consultato siti di agenzie immobiliari tramite l'ausilio di Internet e tramite riviste di informazione in campo immobiliare, tramite cui sono stati determinati valori meglio specificati in seguito.

Costituiscono parte integrante della relazione peritale, i seguenti allegati, così ordinati:

- ALLEGATO 1: sono stati predisposti gli elaborati grafici esplicativi "Stato Attuale", fascicolati insieme alla documentazione urbanistica, ed alla dichiarazione dell'Ufficio Tecnico relativa alla indisponibilità del fascicolo;
- ALLEGATO 2: documentazione fotografica;
- ALLEGATO 3: documentazione catastale, in cui è stato inserito lo schema esplicativo, relativo ai mappali 270, e 179;
- ALLEGATO 4: trascrizioni e iscrizioni;
- ALLEGATO 5: documentazione di altro genere, nello specifico costituita dalle SEZIONI:

1- elenco cause in corso;

2- copia di seguenti atti:

- atto di provenienza della piena proprietà: compravendita a firma del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Trascrizione del [REDACTED] n.

[REDACTED] a favore di [REDACTED] n, contro [REDACTED]
[REDACTED]

- atto di finanziamento a firma del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], iscritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore dei [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

3- Verbali di inizio operazioni peritali e di accesso all'immobile;

4- Stato di famiglia dell'esecutato;

5- ricevuta dell'invio della presente relazione all'esecutato, al creditore precedente e al custode.

Quanto sopra premesso, in cui sono esplicitati i punti 1, 2, 3, la scrivente si pregia di esporre le successive risposte al quesito, predisponendo un unico lotto per la vendita.

Beni In Zoagli (Genova) Via Aurelia 339

Lotto Unico

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



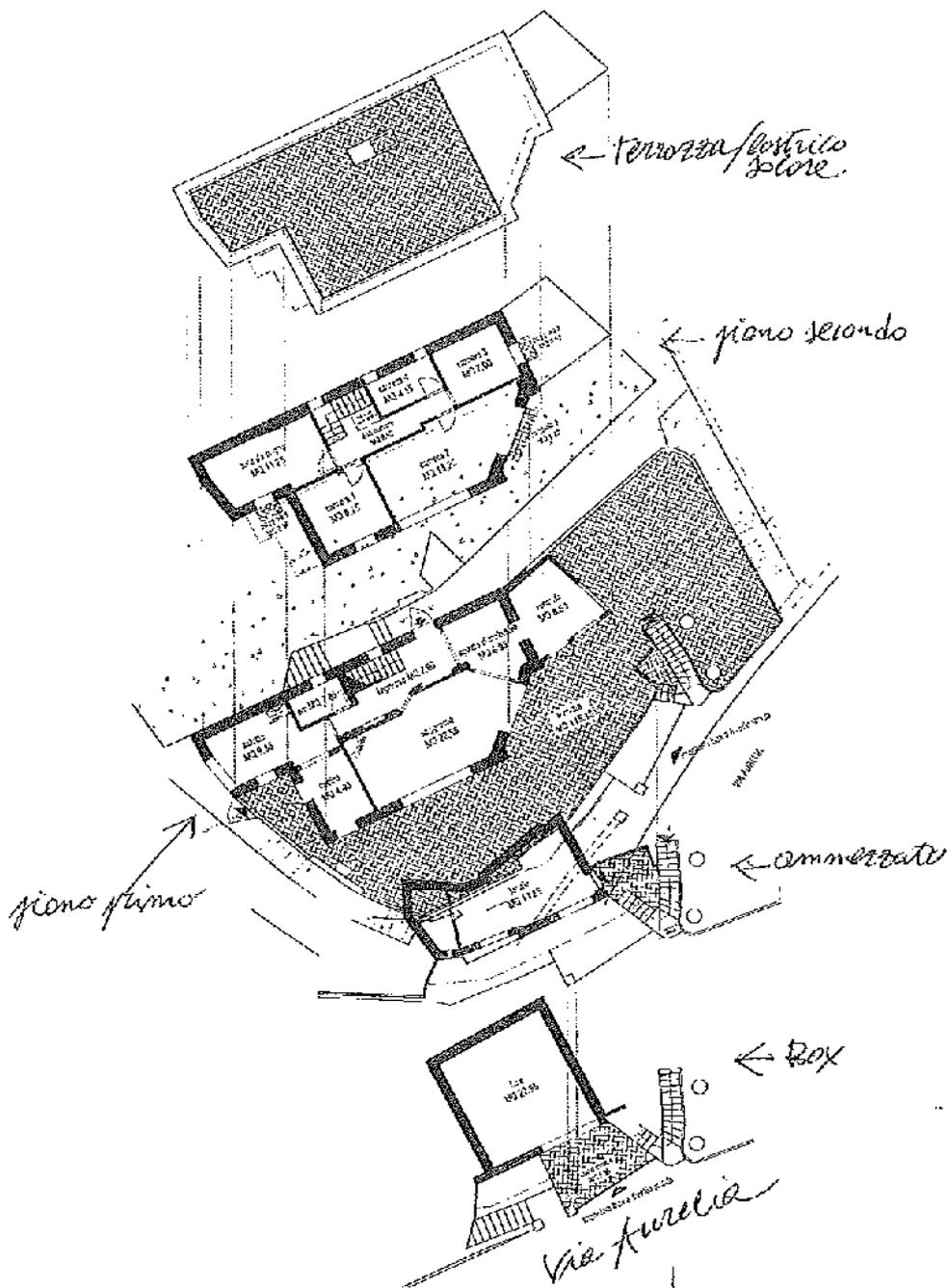
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **villa singola** sita nel Comune di Zoagli (Genova), lungo la Via Aurelia, al n. 339, con vista mare e parziale sul promontorio di Portofino.

Composto da: villa (A) posta su 4 livelli differenti, compreso il piano strada a cui si trova il box accessorio (A.I.), un piano ammezzato posto sopra il box, il sovrastante piano primo con ampia terrazza vista mare, il piano secondo e copertura calpestabile accessibile tramite botola con scala retrattile. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 369, compresa la terrazza al primo piano di circa mq 116 e la terrazza sul lastrico solare di copertura di circa mq 56.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10, mappale 179 - 1010 graffato, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, composto da vani 11,5 vani, - rendita: euro 2.672,66.

Coerenze: a nord proprietà comune [redacted] e/o aventi causa; ad est con proprietà [redacted] mediante muretto; a sud con la sottostante Via Aurelia mediante muro di contenimento e cancellata; ad ovest con passo comune costituito da scalinata.

- A.1. **Box singolo:** Piena proprietà di box, identificato catastalmente al Foglio 10, mappale 179, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, posto al piano T , direttamente accessibile dalla Via Aurelia, con Passo Carrabile n. 19/2010 - rendita: euro 182,21.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zoagli, cittadina sul livello del mare, situata fra Chiavari e Rapallo, ha le caratteristiche di antico borgo marinairesco, con una forte identità legata al mare e alla terra. Ha poco più di 2.500,00 abitanti e gode di percorsi panoramici legati alla bellezza del suo territorio, di versante collinare sul mare. Il paesaggio è caratterizzato da fasce di terrazzamenti con muri di contenimento in pietra e case rurali, un'architettura che varia dal borgo storico, alla villa patrizia, all'edificazione più razionale degli anni '50, che nell'insieme creano un paesaggio molto affascinante. L'immobile oggetto della presente procedura è situato lungo la Via Aurelia, più vicino al confine con il Comune di Rapallo. Il contesto dell'immobile è caratterizzato da una zona a prevalenza residenziale e di scorrimento veicolare, essendo a ridosso della Strada Aurelia. Zona collinare di versante di costa, moderatamente acclive, **con esposizione sud-ovest.**

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

[REDACTED]

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di finanziamento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: [REDACTED] Euro

importo capitale: [REDACTED] Euro

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], con atto iscritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: [REDACTED] Euro

importo capitale: [REDACTED] Euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da sorte capitale [REDACTED] Euro a favore di [REDACTED] con atto trascritto a Chiavari in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **servitù di altius non tollendi, relativa ai mappali 270, 179, su cui insiste la terrazza e parte del box**, come da atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Chiavari il 30 dicembre 1947 al n. 1264 d'ordine, meglio esplicitato nelle pagine seguenti.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per quanto è stato possibile stabilire, **vista la momentanea indisponibilità del fascicolo da parte del Comune di Zoagli.**

L'intero territorio comunale di Zoagli è protetto da Vincolo paesaggistico-ambientale, relativo a Bellezze d'insieme, con Decreto ministeriale del 24/04/1985, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 143 del 19/06/1985. Assetto Insediativo di PTCP: insediamenti diffusi Regime Normativo di MANTENIMENTO: ID-MA.

Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con prescrizioni con

D.P.G.R. n. 1127 del 22/10/1988, Prescrizioni Regionali recepite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 16/12/1988, che non interessano la zona di riferimento. L'immobile in oggetto è situato in **zona H**, quelle zone del territorio aventi alto valore ambientale e paesaggistico. In Allegato 5 le caratteristiche della zona.

L'attuale veranda è stata oggetto di sanatoria, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131/06, regolarmente concessa. Non è stato possibile visionare il fascicolo in quanto momentaneamente non reperibile in archivio, come da dichiarazione Allegato 1.

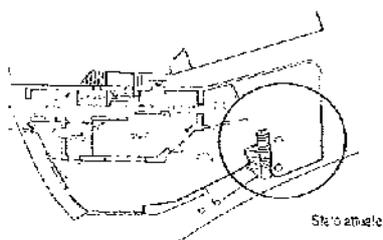
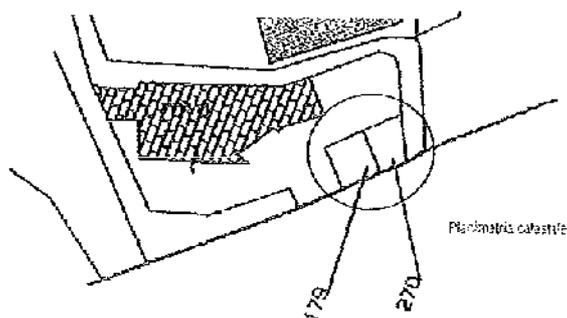
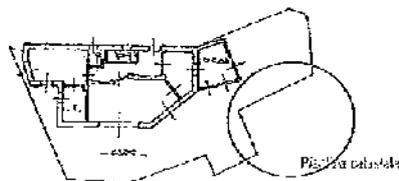
L'ultimo stato approvato, a cui fa riferimento la regolarità urbanistica, è stato desunto dal progetto di ampliamento di seguito citato.

Attualmente l'immobile è oggetto di progetto di realizzazione di ampliamento con Piano Casa (l.r. 49/2009 e ss.mm.), abbattimento di barriere architettoniche tramite l'inserimento di ascensore per accesso all'edificio direttamente dal piano strada e box auto, alloggiamento di vasca esterna e riqualificazione edificio, pratica n. 1360/2013, di cui si allegano stralci, in attesa di parere della Provincia di Genova.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Analizzando le planimetrie in atti, più precisamente facendo un raffronto tra la situazione rappresentata nella mappa inerente il fabbricato e lo stato attuale censito, nello stato attuale parte della terrazza comprende due mappali di proprietà di terzi, esclusi nella planimetria catastale: il mappale distinto con il n. **270**, di proprietà **[REDACTED]**, l'altro mappale distinto con il n. **179**, di proprietà **[REDACTED]**, come da visure e schema esplicativo, fascicolati all'Allegato 3.

Si riporta alla pagina seguente lo schema esplicativo, per l'immediatezza della comprensione.



Per capire con precisione le motivazioni di questo apparente errore, è stato necessario visionare tutti gli atti di vendita antecedenti a quello di provenienza del bene. Nello specifico:

1. atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] trascritto a Chiavari il [redacted] al n. [redacted] d'ordine;
2. atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] trascritto a Chiavari il [redacted] al n. [redacted] d'ordine;
3. atto di vendita ricevuto dal Notaio [redacted], trascritto a Chiavari il [redacted] al n. [redacted] d'ordine.
4. atto autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] di [redacted] trascritto a Chiavari il [redacted] al R.P.N. [redacted]

Nell'atto del 1947, di cui al punto 1, atto tra [redacted] ing. [redacted] ed [redacted], << la signora venditrice concede diritto di passo in comune posto a nord dei lotti. Sui Mappali 154 h2, della [redacted] e sul Mappale 154 h3 del dott. [redacted] contigui alla via Aurelia, è costituita servitù di altius non tollendi a

favore del lotto dell'ing. [REDACTED] nel senso che su detti mappali potrà essere costruito soltanto autorimessa non più alta di 3 m e il terrazzo piano di copertura sarà concesso in uso al sig. Pellegrini, ai suoi successori ed aventi causa.>> Gli allegati a cui si fa riferimento nell'atto sono andati smarriti, ma nel successivo atto del 1948, di cui al punto 2, è presente un' antica mappa catastale, dove sono indicati i suddetti mappali 154 h2, 154 h3, che sono rappresentati come i mappali 179 e 270, oggetto dell'accertamento.

Inoltre nell'atto del 1957, di cui al punto 3, << Il sig. [REDACTED] assume a suo carico l'onere di ricostruire il muraglione di contenimento del terreno verso la Via Aurelia, nel caso in cui per esproprio Anas, venga impedito l'accesso alla scalinata dalla Via Aurelia alla proprietà [REDACTED] scalinata di proprietà del venditore, l'architetto [REDACTED] è impegnato ad acconsentire senza corrispettivo la creazione di un accesso corrispondente in larghezza a quello attuale nel terreno acquistato con quest'atto>>. Difatti, il mappale 154 h3, di cui si parla era originariamente allungato sul lato destro, dove si presume abbiano costruito la scalinata suddetta.

Inoltre si è controllato anche l'atto di acquisto di [REDACTED] in atti dal 29/09/1992, n. 25390, regolare per il mappale 179, <<nello stato di diritto e servitù in cui si trova>>.

Tutto ciò premesso, si conclude con le seguenti considerazioni:

La porzione di terrazza che insiste su detti mappali ha il diritto di essere nello stato attuale in cui si trova, essendo i mappali compresi in una situazione consolidata nel tempo e indicata negli atti, con le condizioni imposte di "servitù di altius non tollendi a favore del lotto dell'ing. [REDACTED] nel senso che su detti mappali potrà essere costruito soltanto autorimessa non più alta di 3 m e il terrazzo piano di copertura sarà concesso in uso al sig. [REDACTED] ai suoi successori ed aventi causa...", ma formalmente il mappale 179 risulterebbe proprietà di terzi; il mappale 270 di intestazione [REDACTED], potrebbe non essere stato inserito per errore nella successione Pellegrini, richiamata nella visura storica, o non aggiornato nella voltura catastale. Non è stato possibile, nei termini indicati, vista l'assenza di dati certi relativi a [REDACTED] avere informazioni più dettagliate sul soggetto e sulla successione registrata a Torino per causa di morte.

Inoltre, il lastrico solare non risulta presente nella piantina catastale, anche se non cambierebbe la rendita, essendo i lastrici solari privi di rendita. Sono state inoltre riscontrate lievi difformità interne.

Per regolarizzare la situazione non si può esprimere con certezza una cifra, per cui si terrà conto nel ribasso finale aumentato al 10%.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **L'immobile non costituisce unità condominiale.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 17/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] registrato a Chiavari in data [REDACTED] di nn. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente al ventennio al 17/02/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] registrato a Chiavari in data [REDACTED] in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non essendo stato possibile avere dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata un elenco preciso delle pratiche edilizie inerenti l'immobile, per le motivazioni già edotte, di seguito si elencano le informazioni acquisite grazie alla collaborazione del sig. [REDACTED] documentazione Allegato 5:

- **Concessione edilizia n 179 per modifiche esterne al fabbricato**, prot. n. 10282 del 04/12/1993: la concessione edilizia regolarmente concessa e oneri regolarmente pagati.

- **Concessione edilizia n. 179/A per realizzazione di botola di accesso alla copertura** con posa di parapetto del lastrico solare del fabbricato, istanza prot. 7372 del 01/09/1993: la concessione edilizia regolarmente concessa e oneri regolarmente pagati.

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 131/06**, Pratica Condono n. 33/95, per la regolarizzazione della veranda, presentata in data 22/02/1995, a nome [REDACTED] [REDACTED] la concessione è stata regolarmente concessa e regolarmente pagati gli oneri.

- **Progetto di Ampliamento** con Piano Casa (l.r. 49/2009 e ss.mm.), abbattimento di barriere architettoniche tramite l'inserimento di ascensore per accesso all'edificio direttamente dal piano strada e box auto, alloggiamento di vasca esterna e riqualificazione edificio, **pratica n. 1360/2013**, presentata nel Novembre 2013, di cui si allegano stralci, **in attesa di parere della Provincia di Genova**.

Descrizione analitica della villa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Zoagli (Genova) Via Aurelia 339.

Composto da: la villa si sviluppa su vari livelli, seguendo il naturale andamento del terreno. L'abitazione principale si sviluppa al Piano Primo e al Piano Secondo. Al piano ammezzato è presente un locale abitativo con servizio con accesso indipendente. Al Piano Primo, al cui livello si accede tramite una scalinata laterale alla proprietà (che nel progetto presentato è stata risolta e sostituita da un collegamento diretto al piano strada del box tramite ascensore), sono dislocati: un ingresso da cui si sviluppa la scala che collega al piano soprastante, un luminoso soggiorno con camino e vetrate che lo collegano direttamente alla terrazza, un salotto con camino e una piccola cucina con porta esterna direttamente collegata alla terrazza, un porzione più interna, separata da cancelletto; dall'ingresso si ha accesso anche ad un altro spazio distributivo che collega il tutto ad una veranda, sempre aperta sulla terrazza. Il bagno è rivestito in ceramica di colore beige, dotato di water, bidet, lavandino e vasca da bagno. L'ambiente in tutto il piano si presenta ben articolato e caratterizzato da travi a vista a soffitto. La terrazza di circa 116 mq è ampia ed esposta a sud-ovest, con vista mare ed uno splendido albero del pepe. Al Piano secondo si sviluppano le quattro camere, di cui due da letto con splendide inquadrature visive e due di dimensioni più ridotte utilizzabili come studio, con una sala da bagno di notevoli dimensioni, dotata oltre che di tutti i sanitari anche di vasca idromassaggio. I materiali dei rivestimenti e le finiture sono quelli dell'epoca di costruzione, non di particolare pregio. A questo piano parte dei pavimenti si presenta in parquet. Questo piano è collegato da scala retrattile e botola, al lastrico solare di copertura adibita a terrazza. Quasi tutte le finestre hanno inferriate di protezione, alcune in ferro battuto più gradevoli. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia. Al box si ha accesso diretto dalla Via Aurelia. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 369, compresa la terrazza al primo piano di circa mq 116 e la terrazza sul lastrico solare di copertura di circa mq 56.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10, mappale 179- 1010 graffata subalterno 2, categoria A/7, classe 3, composto da vani 11,5 vani, - rendita: euro 2.672,66.

Coerenze: a nord proprietà comune [redacted] e/o aventi causa; ad est con proprietà [redacted] mediante muretto; a sud con la sottostante Via Aurelia mediante muro di contenimento e cancellata; ad ovest con passo

comune costituito da scalinata .

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: L'intero territorio comunale di Zoagli è protetto da Vincolo paesaggistico-ambientale, relativo a Bellezze d'insieme, con Decreto ministeriale del 24/04/1985, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 143 del 19/06/1985. Assetto insediativo di PTCP: insediamenti diffusi Regime Normativo di MANTENIMENTO: ID-MA.

Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con prescrizioni con D.P.G.R. n. 1127 del 22/10/1988, Prescrizioni Regionali recepite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 16/12/1988, che non interessano la zona di riferimento. L'immobile in oggetto è situato in zona H, quelle zone del territorio aventi alto valore ambientale e paesaggistico. In Allegato 5 le caratteristiche della zona.

Superfici dettagliate dell' immobile:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INGRESSO	Sup. reale lorda	12,75	1,00	12,75
SPAZIO DISTRIBUITIVO piano primo	Sup. reale lorda	9,15	1,00	9,15
SOGGIORNO	Sup. reale lorda	26,20	1,00	26,20
CUCINA	Sup. reale lorda	8,10	1,00	8,10
SALOTTO	Sup. reale lorda	13,95	1,00	13,95
WC piano primo	Sup. reale lorda	4,15	0,80	3,32
VERANDA	Sup. reale lorda	10,95	0,80	8,76
TERRAZZA ESTERNA	Sup. reale lorda	116,85	0,80	93,48

TRIBUNALE DI GENOVA
R.G. 78/13
 Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessio Solambino

DISTRIBUZIONE piano secondo	Sup. reale lorda	10,50	0,80	8,40
SALA DA BAGNO	Sup. reale lorda	15,76	1,00	15,76
CAMERA 1	Sup. reale lorda	11,65	1,00	11,65
CAMERA 2	Sup. reale lorda	21,95	1,00	21,95
CAMERA 3	Sup. reale lorda	9,73	1,00	9,73
CAMERA 4	Sup. reale lorda	5,55	0,80	4,44
POGGIOLO 1	Sup. reale lorda	0,50	0,80	0,40
POGGIOLO 2	Sup. reale lorda	1,10	0,80	0,88
POGGIOLO 3	Sup. reale lorda	0,50	0,80	0,40
COPERTURA CALPESTABILE	Sup. reale lorda	56,00	0,30	16,80
LOCALE piano ammezzato	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
WC piano ammezzato	Sup. reale lorda	4,95	0,80	3,96
SPAZIO ESTERNO, compreso le scale esterne di collegamento	Sup. reale lorda	8,65	0,80	6,92
	Sup. reale lorda	368,94		297,00

Gli indici applicati sono in base anche ai requisiti di luminosità, esposizione e visuale, oltre che alla destinazione.

Descrizione analitica del **box** di cui al punto **A.1.**

A.1. Box singolo: fabbricati: foglio 10, mappale 179, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, composto da vani 24 mq, posto al piano T, - rendita: euro 182,21.

E' posto al piano T, lungo la Via Aurelia.

Sviluppa una superficie complessiva di 22,95 + 8,95 mq di spazio esterno antistante, chiuso da cancello. Il valore del box a corpo è valutato di circa 40.000,00 €.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima.

Metodo comparativo diretto a valore di mercato (avendo raccolto un dato numero di immobili simili a quelli oggetto d'esame) e consultato l'osservatorio del Mercato immobiliare riferito alla fine del 2013.

Con questo metodo si tratta di determinare il valore venale in commercio, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione condizionata da fattori determinanti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Il metodo con il quale sarà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello considerato "**comparativo**" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra valori, il cosiddetto **procedimento sintetico**. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona e dello stesso, dello stato generale di conservazione, dell'andamento del Mercato Immobiliare, della peculiare caratteristica di vista mare, lo scrivente procede alla valutazione. **L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, stabilisce una fascia di prezzo di vendita per immobili di questa tipologia, che varia da un minimo di 6.200,00 €/mq ad un massimo di 9.000,00 €/mq di superficie lorda, per immobili dalle caratteristiche manutentive Normali.**

Valutando le caratteristiche manutentive dell'immobile leggermente al di sotto del Normale indicato dall'Osservatorio, la scala di accesso al Piano Primo comunque discriminante, la particolare situazione del Mercato Immobiliare in situazione di standby (nonostante località come Zoagli risentano marginalmente della crisi, forse soprattutto nel tempo utile alla vendita piuttosto che in termini di valore) si è stabilito il valore più coerente relativo all'immobile allo stato attuale in **5.500,00 €/mq, + il valore del box di 40.000,00 €.**

TOTALE VALORE ATTUALE: 1.633.500,00 € + 40.000 € = 1.673.500,00 €

Le superfici lorde sono state rivalutate in base a indici che adeguano il prezzo unitario stabilito per MQ in base alle destinazioni d'uso ed alle caratteristiche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio Tecnico di Zoagli, Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato Immobiliare di Zoagli.

Nonostante il Progetto presentato in Provincia, di cui stralci all'Allegato 5, alla data della presente perizia, non sia approvato, quindi non può specificatamente entrare nella valutazione dell'immobile con indicazioni del tipo "con progetto approvato", in ugual misura, non si può ignorare, né ignorare la finezza progettuale che lo caratterizza, come completo progetto di restyling dell'immobile, comunque coerente con la normativa in vigore. Ad oggi si può presumere, come da intercorsi informali con gli enti coinvolti, che è molto probabile giungere infine ad un'approvazione con o senza prescrizioni, con variazioni più o meno sostanziali, comunque ad una finale progettazione riqualificante, visto il procedimento aperto.

Tutto ciò premesso, si è deciso di procedere nella valutazione come segue:

- L'immobile realizzato sulla base del progetto depositato in corso di valutazione, con o senza variazioni, comporterebbe un restyling totale dell'immobile, pur mantenendo invariate le caratteristiche peculiari, eluderebbe la scala di accesso al Piano Primo tramite l'inserimento di un ascensore, produrrebbe un ampliamento di circa 37 mq, principalmente al Piano Ammezzato, una riqualificazione della terrazza al Piano Primo con vasca idromassaggio di circa 6mq e zona verde, inserimento di vetrate scorrevoli, portando il valore dell'immobile a **7.500,00 €/mq** e quello del box a **65.000,00 €**.

TOTALE VALORE: 2.227.500,00 € + 65.000 € = 2.292.500 €

Costi di costruzione indicativi per l'intervento, compresi gli oneri di urbanizzazione e varie ed imprevisti: 450.000,00 €

2.292.500 € - 450.000,00 € = 1.842.500 €,

quindi un incremento sul valore attuale stimato del **10% circa**.

Conclusione:

SI VALUTA, IN BASE ALLE CONSIDERAZIONI PRECEDENTI, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COME LA SOMMA TRA IL VALORE ATTUALE, INCREMENTATO DEL 7% (non essendo ancora approvato) A SEGUITO DEL PROGETTO IN CORSO DI DEFINIZIONE GIA' PRESENTATO IN PROVINCIA, PER CUI SONO GIA' STATE PRODOTTE INTEGRAZIONI, FASCICOLATE ALL'ALLEGATO 1, COME DI SEGUITO INDICATO:

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villa singola A con annesso box singolo.	297	€ 1.790.645,00	€ 1.790.645,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, la particolare situazione indicata a Catasto, per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 179.065,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 1.611.580,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione

€ 1.611.580,00

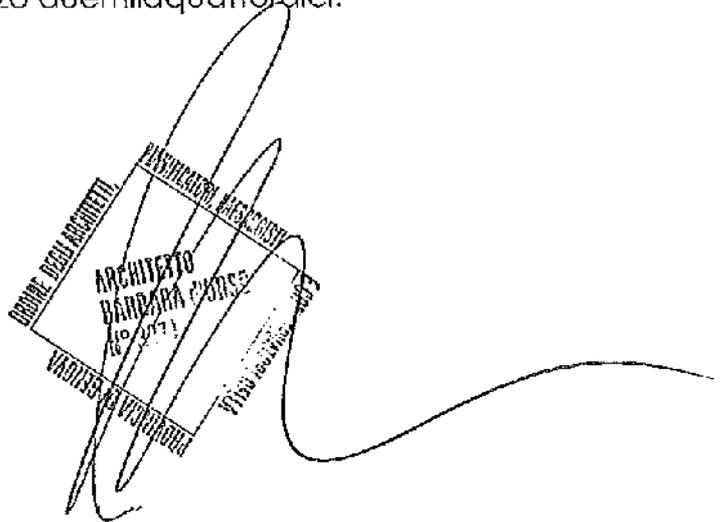
urbanistica e/o catastale a carico
dell'acquirente:

Il sottoscritto ritiene aver risposto al quesito affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli col conferimento dell'incarico e resta comunque a disposizione dell'Ill. Giudice dott. Alessia Solombrino per qualsiasi ulteriore completamento di notizie e/o supplemento di indagini.

Con osservanza.

Sestri Levante, lì venticinque marzo duemilaquattordici.

Il Perito
dott. arch. Barbara d'Urso

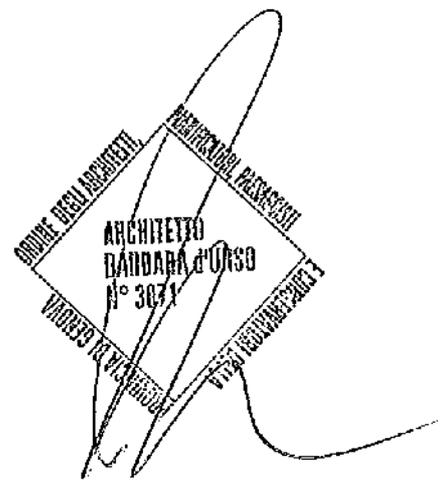


Professional stamp of Architect Barbara d'Urso, No. 2073, located in Sestri Levante. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature.

Barbara d'Urso Architetto

C.F.: DRS BBR 73L48 1693K - p. I.V.A. 01362130997

n. 3071 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - C.T.U. Tribunale di Genova - Studio di progettazione architettonica via Eraldo Fico 48A, Sestri Levante (Ge) tel. 0185 1871829 - cell. 328 7077707 - e-mail - barbara.durso@fastwebnet.it pec.: arch_durso@pec.it



ALLEGATO 1

Stato Attuale
Documentazione urbanistica
Dichiarazione Ufficio Tecnico Edilizia Privata
Stralci del Progetto di ampliamento n. 1360/2013