

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 539/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	14

Patti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	21

Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 539/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 07/01/2025, il sottoscritto Geom. Viviani Stefano, con studio in Via Casaregis - 16100 - Genova (GE), email geometraviviani@libero.it, PEC stefano.viviani@geopec.it, Tel. 010 504002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra, primo e sottotetto, con accesso da sentiero distante circa 50 metri dalla strada carrozzabile. La zona si configura periferica, assenti negozi ed esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze (ad esclusione di un bar), buoni i collegamenti ed i trasporti pubblici. La superficie lorda complessiva è pari a 165,70 mq e quella utile 117,96 mq. In dette superfici sono già comprese le superfici della centrale termica al piano terra (2,18 mq quella utile e 2,96 mq quella lorda) e quella del sottotetto (31,44 mq quella utile e 41,15 mq quella lorda), mentre occorre aggiungere 8,12 mq di poggiolo al piano primo e 52,49 mq di terrazzo al piano terra.

Risulta composto da:

- al piano terra sentierino e scaletta (entrambi di proprietà) di accesso al terrazzo, dal quale si accede all'abitazione, locale unico con funzioni di angolo cottura e sala da pranzo (entrambe con controsoffitto compreso tra 252 cm e 264 cm), servizio igienico (altezza 256 cm) e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno verso la scala di collegamento al piano superiore e centrale termica esterna (altezza 283 cm);
- al piano primo scala di collegamento al piano sottostante, disimpegno, corridoio, due camere e servizio igienico (altezza 242 cm);
- sottotetto non abitabile composto da locale unico ed avente altezza variabili tra 75 cm all'imposta e 201 cm al colmo.

L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e qualche finitura appare ancora da terminare (mancanza di ringhiera nel poggiolo, di persiane alle finestre, alcune porte interne da rifinire, ecc.). La struttura è a muri portanti in pietra coibentati, il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole. Le finestre sono in alluminio con due vetri, l'impianto di riscaldamento è a gas con tubazioni a pavimento. Presente impianto idrico, elettrico e di condizionamento, quest'ultimo attualmente non collegato. I servizi igienici hanno dotazioni standard.

Buona esposizione su tutti i lati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Nel calcolo delle superfici si è tenuto conto anche dei volumi abusivi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Trattasi di terreno distinto con il mappale n.° 61 e posto al confine del fabbricato principale, avente superficie pari a 110 mq ed in parte occupato dal terrazzo posto al piano terra dell'abitazione, dal sentiero e dalla scaletta di accesso allo stesso.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Da una verifica tra le misurazioni effettuate e quelle ricavabili dall' estratto di mappa catastale, il confine sud/ovest del terrazzo al piano terra, costituito da ringhiera e muro sottostante, risulterebbe oltre il confine del mappale 61, riportato sull'estratto di mappa catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

il Sig. **** Omissis **** risulta celibe

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

il Sig. **** Omissis **** risulta celibe

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

I confini dell'appartamento sono i seguenti: SOTTO terreno, SOPRA cielo libero, SUD distacco su sentiero pedonale, EST distacco su altra proprietà, OVEST distacco su altra proprietà e NORD distacco su altra proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

i confini sono i seguenti: NORD mappali 548 e 62, EST mappale 62, SUD sentiero di accesso, OVEST mappali 65 e 548

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,34 mq	121,59 mq	1	121,59 mq	2,79 m	terra-primo
Balcone scoperto	8,12 mq	8,12 mq	0,25	2,03 mq	0,00 m	primo
Terrazza	52,49 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	terra
Terrazza	27,49 mq	27,49 mq	0,15	4,12 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	2,18 mq	2,96 mq	0,15	0,44 mq	2,83 m	terra-centrale termica
Sottotetto (autonomo)	31,44 mq	41,15 mq	0,20	8,23 mq	1,44 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				142,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono state prese in considerazione tutte le superfici attualmente esistenti, comprese quelle derivanti da abusi edilizi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	110,00 mq	110,00 mq	0,18	19,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1972 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ba, Fg. 44, Part. 61 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 20/03/1972 al 21/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bav, Fg. 44, Part. 61, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 27/09/1972 al 17/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ba, Fg. 44, Part. 61, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 28/09/1972 al 21/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ba, Fg. 44, Part. 61, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 17/04/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bav, Fg. 44, Part. 61, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 23.241,00
Dal 10/05/2021 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bav, Fg. 44, Part. 61, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 30.987,00

i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Con variazione del 16/10/2020 il mappale intero 61 è diventato mappale 61 subalterno 1. Con variazione del 06/10/2021 la classe 3 dell'immobile è diventata classe 4. Fino al 21/06/2002 la sezione riportata in visura è Ba. In alcuni casi i tempi di proprietà si sovrappongono, probabilmente per l'inserimento di qualche domanda di volture pregressa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1976 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 61 Categoria EU Superficie catastale 110 mq

essendo ente urbano la titolarità catastale non appare. Esiste un tipo mappale del 15/10/2020

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
bav	44	61	1	5	A4	5	5	112 mq	309,87 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

le difformità catastali sono una tettoia posta in fregio allo spigolo ovest del fabbricato, corpi aggiunti sui prospetti est, nord ed ovest: sul prospetto ovest trattasi di locale tecnico e disimpegno al piano terra, in quelli est e nord trattasi di servizio igienico al piano terra e scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

Completano le difformità riscontrate un poggolo diverso al piano primo, la modifica di alcune bucatore, una diversa distribuzione interna ed un sottotetto, ricavato tramite una soletta che occupa parzialmente il piano primo. Occorrerà stabilire in che epoca è stato realizzato detto sottotetto, ai fini della sua sistemazione.

Durante l'attività di rilievo celerimetrico, da eseguire obbligatoriamente con strumentazione topografica, occorrerà verificare la reale consistenza del terrazzo al piano terra (ed il suo corretto posizionamento rispetto alla casa) il quale, insistente sul mappale 61 di proprietà, parrebbe essere più ampio di quanto verificabile sull'estratto di mappa.

Occorrerà eseguire un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica ed una pratica Do.c.Fa.. Il tutto per un costo pari a circa € 1.500,00 + € 650,00 oltre oneri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
e	44	61			EU			110 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

missis **** * Omissis

Completano le diffor
tra i due piani, demo
bucature, una diver

etti abusi, con i seguenti

ta con ID-MA (insedian

- la possibilità di ampiezza

- le pertinenze devono avere superficie massima pari a 6 mq ed altezza interna 230 cm;

- non è presente il vincolo paesaggistico mentre è presente quello idrogeologico.

Dalla lettura dei combinati disposti delle norme di attuazione del p.u.c., degli artt. 13 p.8 e 14 delle norme generali del p.u.c., degli artt. 3, 3bis e 4 L.R. 49/09 e vista la D.C.C. 5/2016, si evince la possibilità di ampliamento con una distanza minima di dieci metri dalle pareti finestrate degli edifici;

Verificato anche il Piano di Bacino (Torrente Bisagno), lo stesso colloca il sito nelle seguenti categorie:

- aree storicamente inondate (D.G.R. 594/01);

- classe di suscettività al dissesto Pg1;

- fascia C nella tavola delle fasce inondabilità (art. 15 c. 4 delle norma di attuazione);

- rischio idraulico medio (Ri2);

- presenza di una frana non cartografabile.

Le suddette problematiche, essendo complesse e di diversa natura, andranno affrontate puntualmente con gli uffici preposti (principalmente edilizia privata, ufficio geologico ed a.s.l.) in quanto, pur non essendo presente il vincolo paesaggistico (che ne semplifica l'eventuale sistemazione, per ciò che attiene gli esterni) ma essendo presente il vincolo idrogeologico (che non consente l'aumento di superficie impermeabile, a meno che non vengano introdotte misure particolari, quali vasche di laminazione, ecc., necessarie al fine di soddisfare la cd "invarianza idraulica"), occorre stabilire se e con quale tipo di pratica poter sistemare tutti gli abusi edilizi riscontrati (eventuali accordi e distanze dai confini e/o dai fabbricati compresi), alla fine del quale andrebbe certificata una nuova agibilità (al momento non presente).

Lo scrivente, interpretando le normative applicabili ad un caso così complesso e con le limitazioni di un parere reso nei limiti del mandato assegnatogli, ha appurato che:

- il volume geometrico ampliato rientra nel 20% di quello esistente, pertanto la norma è soddisfatta;

- la superficie agibile ampliata rientra nel 20% di quella esistente, pertanto la norma è soddisfatta;

- I corpi aggiunti (che costituiscono l'ampliamento di cui sopra), essendo posizionati ai lati del fabbricato originario, creano superfetazioni e non hanno le prescritte distanze (dieci metri) dalle superfici finestrate degli edifici limitrofi, né quelle presupposte dai confini catastali (3,00 m dell'art. 873 c.c. e 1,50 m del p.u.c.), pertanto andranno eliminati, studiando approfonditamente il nuovo collocamento dell'attuale centrale termica, se non si riuscisse a mantenerla (abbassando comunque la sua altezza interna). Le altezze interne, seppur controsoffittate, andranno riviste;

- il servizio igienico, aprendosi direttamente sulla cucina, non potrà essere mantenuto (anche in considerazione della finestra e/o mancata aspirazione sfociante a tetto);

- il condotto di aspirazione fumi dovrà sfociare a tetto o, in alternativa, dovrà essere richiesta una deroga all'a.s.l.;

- le superfici aeroilluminanti del piano terra andranno riviste, alla luce della progettazione dei nuovi locali;

- la pavimentazione del terrazzo andrà eliminata e/o rivista, vista la presenza del vincolo idrogeologico, così come la tettoia laterale;

In ogni caso, al fine di ottenere dei pareri vincolanti dagli uffici preposti, che potrebbero disattendere quanto sopra, occorrerebbe presentare almeno un progetto preliminare complessivo di riordino dettagliato, preceduto da un rilievo topografico di dettaglio.

Vista la complessità delle verifiche da attuare, quali un rilievo topografico di dettaglio, la lettura di eventuali documenti non in possesso dello scrivente (accordi tra vicini, ecc.), i molteplici uffici pubblici a cui fare riferimento e la relativa documentazione prodromica da produrre, allo stato attuale si possono ipotizzare le seguenti fasi ed i relativi costi:

COSTI PER TERMINARE LE OPERE ATTUALMENTE DA RIFINIRE:

- circa € 5.500,00 + i.v.a..

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE:

- demolizione della tettoia e della pavimentazione del terrazzo (o studio di fattibilità per il suo mantenimento), con rimessa in pristino di una superficie permeabile: costo circa € 5.000,00 + i.v.a.

- demolizione delle porzioni abusive costituenti superfetazioni e mancanti delle prescritte distanze, compresi lavori di rimessa in pristino e centrale termica, la realizzazione di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di collegamento tra i due piani, interni all'abitazione: costo circa € 25.000,00 + i.v.a.;

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

- realizzazione di rilievo topografico di dettaglio, al fine di stabilire l'esatto confine catastale (dalla cartografia e dai sopralluoghi eseguiti parrebbe essere il muro di sostegno del terrazzo, ma la misura rilevata è superiore rispetto a quella desunta dall'estratto di mappa catastale): costo circa € 1.500,00 oltre oneri;

- presentazione di una pratica di variazione catastale :costo circa € 650,00 oltre oneri;

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA:

- presentazione di una pratica di accertamento di conformità strutturale (tamponamento soletta, poggiatesta e solaio sottotetto, se realizzati in cemento armato e/o profilati metallici, previa verifica dell'epoca di realizzazione del sottotetto): costo circa 2.500,00

- presentazione di una pratica di sanatoria per la sistemazione degli abusi sanabili (modifiche interne, sottotetto, diverse bucature e poggiatesta): costo € 3.500,00 oltre oneri e sanzioni, al momento non quantificabili, in quanto, oltre a quelli necessari per l'accertamento strutturale (con apertura di un procedimento penale), quelli amministrativi propriamente detti saranno stabiliti sulla base dell'aumento di valore, di una cifra compresa tra € 1.033,00 e € 10.329,00.

- costo per la presentazione di una pratica che preveda il nuovo stato di progetto, compresa la parte strutturale: costo circa 4.500,00 €.

- verifica e consegna di una segnalazione certificata di agibilità: costo circa 1.000,00, a condizione che vengano reperiti le certificazioni degli impianti ed il collaudo statico, al momento non presenti.

Quanto sopra rappresenta l'interpretazione dello scrivente sulla complessità procedurale finalizzata alla

sistemazione degli abusi riscontrati, la cui definizione puntuale potrà essere verificata, a cura degli interessati e prima della partecipazione all'asta giudiziaria, da incontri con gli uffici preposti, previo l'aver impostato almeno un progetto preliminare sul recupero e la sistemazione complessiva del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

i creditori procedenti sono quelli desumibili dall'atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio pubblicità immobiliare e cioè: Trascrizione 33473/2024 (abitazione e terreno) procedenti **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Occorre eseguire un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica ed eventualmente rettificare i confini, i cui costi professionali sono già compresi nel bene n.° 1.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

l'esecutato risulta celibe

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

l'esecutato risulta celibe

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione, l'immobile risulta in perfetto stato manutentivo, seppur in qualche caso (mancanza di persiane e di ringhiera nel poggolo al piano primo, alcune porte non rifinite, impianto di condizionamento da attivare, ecc.) alcuni lavori appaiono ancora da terminare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Terreno in parte adibito a terrazzo, sentierino e scaletta in buono stato manutentivo. La restante parte circonda la casa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Essendo un fabbricato singolo adibito ad unica abitazione, non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

non risultano parti comuni con altre unità immobiliari, se non i confini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

nessun dato di rilievo reperito

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

nessun dato di rilievo reperito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

La struttura è a muri portanti in pietra (coibentati), il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole. Le finestre sono in alluminio con due vetri (attualmente mancano le persiane), l'impianto di riscaldamento è a gas con serpentine a pavimento. Presente impianto idrico ed elettrico e di condizionamento, attualmente non collegato. I servizi igienici hanno dotazioni standard. Altezze interne variabili per la presenza di controsoffitti (vedasi planimetria dello stato attuale allegata). Pareti interne ed esterne intonacate e pitturate (in quelle esterne è presente la coibentazione), pavimentazioni in piastrelle e lignea.

Lo stato manutentivo è ottimo ed ha una buona esposizione su tutti i lati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

trattandosi di terreno adibito in parte a terrazzo, sentierino, scaletta ed a confine della casa, la pavimentazione è in parte cementizia, in parte naturale ed in parte in piastrelle

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e non risultano contratti di affitto registrati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e non risultano contratti di affitto registrati

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 20/05/2021

Reg. gen. 18545 - Reg. part. 2637
Importo: € 114.050,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **divisione**

Trascritto a Genova il 19/10/1972
Reg. gen. 9378 - Reg. part. 16743
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **successione**

Trascritto a Genova il 22/08/1988
Reg. gen. 25430 - Reg. part. 16811
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **successione**

Trascritto a Genova il 14/06/2017
Reg. gen. 18667 - Reg. part. 12755
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi**

Trascritto a Genova il 20/05/2021
Reg. gen. 18544 - Reg. part. 14169
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **accettazione eredità**

Trascritto a Genova il 20/05/2021
Reg. gen. 18543 - Reg. part. 14168
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 09/02/2023
Reg. gen. 4435 - Reg. part. 3475
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 16/12/2024
Reg. gen. 42462 - Reg. part. 33473
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 20/05/2021
Reg. gen. 18545 - Reg. part. 2637
Importo: € 114.050,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **divisione**
Trascritto a Genova il 19/10/1972
Reg. gen. 9378 - Reg. part. 16743
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **successione**
Trascritto a Genova il 22/08/1988
Reg. gen. 25430 - Reg. part. 16811
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **successione**
Trascritto a Genova il 14/06/2017
Reg. gen. 18667 - Reg. part. 12755
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi**
Trascritto a Genova il 20/05/2021
Reg. gen. 18544 - Reg. part. 14169
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione eredità**
Trascritto a Genova il 20/05/2021
Reg. gen. 18543 - Reg. part. 14168
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 16/12/2024
Reg. gen. 42462 - Reg. part. 33473
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Reperiti i progetti depositati in comune (domandina n.° 789/1972 , c.i.l.a. n.° 7957/2022 e s.c.i.a. n.° 244/2022) si sono rilevate le seguenti difformità: una tettoia posta in fregio allo spigolo ovest del fabbricato, corpi aggiunti sui prospetti est, nord ed ovest: sul prospetto ovest trattasi di locale tecnico e disimpegno al piano terra, in

quelli est e nord trattasi di servizio igienico al piano terra e scala di collegamento tra piano terra e piano primo. Completano le difformità riscontrate il tamponamento della soletta (ove prima esisteva la scala di collegamento tra i due piani, demolizione di quest'ultima compresa), un poggolo diverso al piano primo, la modifica di alcune bucature, una diversa distribuzione interna ed un sottotetto, ricavato tramite una soletta che occupa parzialmente il piano primo. Occorrerà inoltre stabilire quando è stata eseguita la pavimentazione del terrazzo.

In ottemperanza ai limiti del mandato richiesto è stata effettuata prima una ricerca e successivamente uno studio approfondito sulle varie cartografie urbanistiche e relative normative, al fine di stabilire l'eventuale possibilità di sanatoria per detti abusi, con i seguenti risultati:

- la zona di p.t.c.p. è identificata con ID-MA (insediamenti diffusi in regime normativo di mantenimento);
- l'immobile insiste sulla zona di p.u.c. denominata "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale), le cui norme di attuazione riportano quanto segue:
 - la possibilità di ampliamento di un volume geometrico non superiore al 20% di quello esistente;
 - la possibilità di ampliamento di una superficie agibile non superiore al 20% di quella esistente;
- le superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- la distanza dai confini per le nuove costruzioni e/o ampliamenti deve essere superiore a 1,50 m;
- le pertinenze devono avere superficie massima pari a 6 mq ed altezza interna 230 cm;
- non è presente il vincolo paesaggistico mentre è presente quello idrogeologico.

Dalla lettura dei combinati disposti delle norme di attuazione del p.u.c., degli artt. 13 p.8 e 14 delle norme generali del p.u.c., degli artt. 3, 3bis e 4 L.R. 49/09 e vista la D.C.C. 5/2016, si evince la possibilità di ampliamento con una distanza minima di dieci metri dalle pareti finestrate degli edifici;

Verificato anche il Piano di Bacino (Torrente Bisagno), lo stesso colloca il sito nelle seguenti categorie:

- aree storicamente inondate (D.G.R. 594/01);
- classe di suscettività al dissesto Pg1;
- fascia C nella tavola delle fasce inondabilità (art. 15 c. 4 della norma di attuazione);
- rischio idraulico medio (Ri2);
- presenza di una frana non cartografabile.

Le suddette problematiche, essendo complesse e di diversa natura, andranno affrontate puntualmente con gli uffici preposti (principalmente edilizia privata, ufficio geologico ed a.s.l.) in quanto, pur non essendo presente il vincolo paesaggistico (che ne semplifica l'eventuale sistemazione, per ciò che attiene gli esterni) ma essendo presente il vincolo idrogeologico (che non consente l'aumento di superficie impermeabile, a meno che non vengano introdotte misure particolari, quali vasche di laminazione, ecc., necessarie al fine di soddisfare la cd "invarianza idraulica"), occorre stabilire se e con quale tipo di pratica poter sistemare tutti gli abusi edilizi riscontrati (eventuali accordi e distanze dai confini e/o dai fabbricati compresi), alla fine del quale andrebbe certificata una nuova agibilità (al momento non presente).

Lo scrivente, interpretando le normative applicabili ad un caso così complesso e con le limitazioni di un parere reso nei limiti del mandato assegnatogli, ha appurato che:

- il volume geometrico ampliato rientra nel 20% di quello esistente, pertanto la norma è soddisfatta;
- la superficie agibile ampliata rientra nel 20% di quella esistente, pertanto la norma è soddisfatta;
- I corpi aggiunti (che costituiscono l'ampliamento di cui sopra), essendo posizionati ai lati del fabbricato originario, creano superfetazioni e non hanno le prescritte distanze (dieci metri) dalle superfici finestrate degli edifici limitrofi, né quelle presupposte dai confini catastali (3,00 m dell'art. 873 c.c. e 1,50 m del p.u.c.), pertanto andranno eliminati, studiando approfonditamente il nuovo collocamento dell'attuale centrale termica, se non si riuscisse a mantenerla (abbassando comunque la sua altezza interna). Le altezze interne, seppur controsoffittate, andranno riviste;
- il servizio igienico, aprendosi direttamente sulla cucina, non potrà essere mantenuto (anche in considerazione della finestra e/o mancata aspirazione sfociante a tetto);
- il condotto di aspirazione fumi dovrà sfociare a tetto o, in alternativa, dovrà essere richiesta una deroga all'a.s.l.;
- le superfici aeroilluminanti del piano terra andranno riviste, alla luce della progettazione dei nuovi locali;
- la pavimentazione del terrazzo andrà eliminata e/o rivista, vista la presenza del vincolo idrogeologico, così come la tettoia laterale;

In ogni caso, al fine di ottenere dei pareri vincolanti dagli uffici preposti, che potrebbero disattendere quanto sopra, occorrerebbe presentare almeno un progetto preliminare complessivo di riordino dettagliato, preceduto da un rilievo topografico di dettaglio.

Vista la complessità delle verifiche da attuare, quali un rilievo topografico di dettaglio, la lettura di eventuali documenti non in possesso dello scrivente (accordi tra vicini, ecc.), i molteplici uffici pubblici a cui fare riferimento e la relativa documentazione prodromica da produrre, allo stato attuale si possono ipotizzare le seguenti fasi ed i relativi costi:

COSTI PER TERMINARE LE OPERE ATTUALMENTE DA RIFINIRE:

- circa € 5.500,00 + i.v.a..

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE:

- demolizione della tettoia e della pavimentazione del terrazzo (o studio di fattibilità per il suo mantenimento), con rimessa in pristino di una superficie permeabile: costo circa € 5.000,00 + i.v.a.

- demolizione delle porzioni abusive costituenti superfetazioni e mancanti delle prescritte distanze, compresi lavori di rimessa in pristino e centrale termica, la realizzazione di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di collegamento tra i due piani, interni all'abitazione: costo circa € 25.000,00 + i.v.a.;

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

- realizzazione di rilievo topografico di dettaglio, al fine di stabilire l'esatto confine catastale (dalla cartografia e dai sopralluoghi eseguiti parrebbe essere il muro di sostegno del terrazzo, ma la misura rilevata è superiore

rispetto a quella desunta dall'estratto di mappa catastale): costo circa € 1.500,00 oltre oneri;

- presentazione di una pratica di variazione catastale :costo circa € 650,00 oltre oneri;

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA:

. presentazione di una pratica di accertamento di conformità strutturale (tamponamento soletta, poggolo e solaio sottotetto, se realizzati in cemento armato e/o profilati metallici, previa verifica dell'epoca di realizzazione del sottotetto): costo circa 2.500,00

- presentazione di una pratica di sanatoria per la sistemazione degli abusi sanabili (modifiche interne, sottotetto, diverse bucatore e poggolo): costo € 3.500,00 oltre oneri e sanzioni, al momento non quantificabili, in quanto, oltre a quelli necessari per l'accertamento strutturale (con apertura di un procedimento penale), quelli amministrativi propriamente detti saranno stabiliti sulla base dell'aumento di valore, di una cifra compresa tra € 1.033,00 e € 10.329,00.

- costo per la presentazione di una pratica che preveda il nuovo stato di progetto, compresa la parte strutturale: costo circa 4.500,00 €.

- verifica e consegna di una segnalazione certificata di agibilità: costo ca 1.000,00, a condizione che vengano reperiti le certificazioni degli impianti ed il collaudo statico, al momento non presenti.

Quanto sopra rappresenta l'interpretazione dello scrivente sulla complessità procedurale finalizzata alla sistemazione degli abusi riscontrati, la cui definizione puntuale potrà essere verificata, a cura degli interessati e prima della partecipazione all'asta giudiziaria, da incontri con gli uffici preposti, previo l'aver impostato almeno un progetto preliminare sul recupero e la sistemazione complessiva del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Occorre eseguire un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica ed eventualmente rettificare i confini, oltre a verificare l'epoca in cui è stata realizzata la pavimentazione del terrazzo, per una sua eventuale sanatoria. I costi professionali sono già compresi nel bene n.° 1. (abitazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

le pratiche reperite sono le seguenti: D 789/1972, c.i.l.a. 7957/2022, s.c.i.a. 244/2022.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la conformità edilizia si rimanda a quanto descritto nei capitoli "precisazioni" e "normativa urbanistica".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Previo un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica, occorre sistemare gli eventuali abusi presenti sul terrazzo (pavimentazione) tramite la sua eliminazione e/ rivisitazione ed eventualmente rettificare i confini. Il costo per tali attività sono già ricompresi nel bene n.° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI, EDIFICIO 14, PIANO T-1-2-

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di abitazione indipendente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO CANOVA DI FONTANEGLI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-

Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra, primo e sottotetto, con accesso da sentiero distante circa 50 metri dalla strada carrozzabile. La zona si configura periferica, assenti negozi ed esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze (ad esclusione di un bar), buoni i collegamenti ed i trasporti pubblici. La superficie lorda complessiva è pari a 165,70 mq e quella utile 117,96 mq. In dette superfici sono già comprese le superfici della centrale termica al piano terra (2,18 mq quella utile e 2,96 mq quella lorda) e quella del sottotetto (31,44 mq quella utile e 41,15 mq quella lorda), mentre occorre aggiungere 8,12 mq di pogggiolo al piano primo e 52,49 mq di terrazzo al piano terra. Risulta composto da: - al piano terra sentierino e scaletta (entrambi di proprietà) di accesso al terrazzo, dal quale si accede all'abitazione, locale unico con funzioni di angolo cottura e sala da pranzo (entrambe con controsoffitto compreso tra 252 cm e 264 cm), servizio igienico (altezza 256 cm) e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno verso la scala di collegamento al piano superiore e centrale termica esterna (altezza 283 cm); - al piano primo scala di collegamento al piano sottostante, disimpegno, corridoio, due camere e servizio igienico (altezza 242 cm); - sottotetto non abitabile composto da locale unico ed avente altezza variabili tra 75 cm all'imposta e 201 cm al colmo. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e qualche finitura appare ancora da terminare (mancanza di ringhiera nel pogggiolo, di persiane alle finestre, alcune porte interne da rifinire, ecc.). La struttura è a muri portanti in pietra coibentati, il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole. Le finestre sono in alluminio con due vetri, l'impianto di riscaldamento è a gas con tubazioni a pavimento. Presente impianto idrico, elettrico e di condizionamento, quest'ultimo attualmente non collegato. I servizi igienici hanno dotazioni standard. Buona esposizione su tutti i lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 106.693,99

Trattandosi di immobile oggetto di una recente ristrutturazione e quindi in perfetto stato conservativo, si è ritenuto usare come valore di stima l'importo medio, stabilito in considerazione dei valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, i cui valori o.m.i. e quelli del borsino immobiliare riportano un valore medio oscillante tra 628,00 (case economiche ed in seconda fascia, rappresentative della categoria catastale attuale dell'immobile) e 3200,00 €/mq (villini, rappresentativo dello stato reale dell'immobile), ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione. Da una ricerca effettuata in rete per immobili simili in zona, anche sul portale "aste giudiziarie", il valore applicato appare congruo.

Alla cifra ottenuta occorre dedurre i costi per rendere commerciabile il bene tra terzi, quantificabili in circa € 49.150,00 oltre i.v.a., oneri e sanzioni, al momento non quantificabili (vedere descrizione dettagliata alle voci "dati catastali", "precisazioni" e "normativa urbanistica").

Si riassumono le seguenti le difformità edilizie/catastali:

tettoia posta in fregio allo spigolo nord/ovest del fabbricato, corpi aggiunti sui prospetti est, nord ed ovest, pavimentazione terrazzo, tamponamento di una soletta, modifica della scala di collegamento tra i due piani, pogggiolo diverso al piano primo, modifica di alcune bucatore, diversa distribuzione interna ed

un sottotetto, ricavato tramite una soletta che occupa parzialmente il piano primo, per il quale occorrerà accertare in che epoca è stato realizzato (al pari della pavimentazione del terrazzo al piano terra) ai fini della loro sistemazione. Inoltre, durante l'attività di rilievo celerimetrico, da eseguire obbligatoriamente con strumentazione topografica, occorrerà verificare la reale consistenza del terrazzo al piano terra il quale, insistente sul mappale 61 di proprietà, parrebbe essere più ampio di quanto verificabile sull'estratto di mappa.

Non esistono debiti condominiali, in quanto trattasi di casa indipendente.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli
Trattasi di terreno distinto con il mappale n.° 61 e posto al confine del fabbricato principale, avente superficie pari a 110 mq ed in parte occupato dal terrazzo posto al piano terra dell'abitazione, dal sentiero e dalla scaletta di accesso allo stesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Trattandosi di terreno principalmente adibito a terrazzo, la quota posta in vendita è già stata considerata nella stima del bene n.° 1, e cioè l'abitazione (costi compresi). La parte rimanente, trattandosi di frattini minimi privi di valore, non viene presa in considerazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1- 2-	142,66 mq	1.495,78 €/mq	€ 213.387,97	50,00%	€ 106.693,99
Bene N° 2 - Terreno Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli	19,80 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 106.693,99

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vista la complessità degli abusi edilizi riscontrati, alcuni dei quali andranno rimossi, occorrerà studiare approfonditamente le casistiche (anche mediante l'ausilio di figure dedicate, quali imprese edili, impiantisti, geologo ed ingegnere) effettuando un progetto preliminare congiunto di riordino, da sottoporre agli uffici competenti (edilizia privata, ufficio geologico, a.s.l.), prima di partecipare all'asta giudiziaria, pertanto i costi indicati per la loro sistemazione, seppur consoni ai prezzi medi di mercato, potranno essere oggetto di revisione. Leggasi all'uopo quanto contenuto in perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 02/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viviani Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - dichiarazione affitti
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - fotografie
- ✓ Altri allegati - inquadramento fotografico
- ✓ Altri allegati - trascrizioni-iscrizioni
- ✓ Altri allegati - pianta stato attuale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - stato civile
- ✓ Concessione edilizia - n.° 3 pratiche
- ✓ Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-

Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra, primo e sottotetto, con accesso da sentiero distante circa 50 metri dalla strada carrozzabile. La zona si configura periferica, assenti negozi ed esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze (ad esclusione di un bar), buoni i collegamenti ed i trasporti pubblici. La superficie lorda complessiva è pari a 165,70 mq e quella utile 117,96 mq. In dette superfici sono già comprese le superfici della centrale termica al piano terra (2,18 mq quella utile e 2,96 mq quella lorda) e quella del sottotetto (31,44 mq quella utile e 41,15 mq quella lorda), mentre occorre aggiungere 8,12 mq di poggolo al piano primo e 52,49 mq di terrazzo al piano terra. Risulta composto da: - al piano terra sentierino e scaletta (entrambi di proprietà) di accesso al terrazzo, dal quale si accede all'abitazione, locale unico con funzioni di angolo cottura e sala da pranzo (entrambe con controsoffitto compreso tra 252 cm e 264 cm), servizio igienico (altezza 256 cm) e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno verso la scala di collegamento al piano superiore e centrale termica esterna (altezza 283 cm); - al piano primo scala di collegamento al piano sottostante, disimpegno, corridoio, due camere e servizio igienico (altezza 242 cm); - sottotetto non abitabile composto da locale unico ed avente altezza variabili tra 75 cm all'imposta e 201 cm al colmo. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e qualche finitura appare ancora da terminare (mancanza di ringhiera nel poggolo, di persiane alle finestre, alcune porte interne da rifinire, ecc.). La struttura è a muri portanti in pietra coibentati, il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole. Le finestre sono in alluminio con due vetri, l'impianto di riscaldamento è a gas con tubazioni a pavimento. Presente impianto idrico, elettrico e di condizionamento, quest'ultimo attualmente non collegato. I servizi igienici hanno dotazioni standard. Buona esposizione su tutti i lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Reperiti i progetti depositati in comune (domandina n.° 789/1972, c.i.l.a. n.° 7957/2022 e s.c.i.a. n.° 244/2022) si sono rilevate le seguenti difformità: una tettoia posta in fregio allo spigolo ovest del fabbricato, corpi aggiunti sui prospetti est, nord ed ovest: sul prospetto ovest trattasi di locale tecnico e disimpegno al piano terra, in quelli est e nord trattasi di servizio igienico al piano terra e scala di collegamento tra piano terra e piano primo. Completano le difformità riscontrate il tamponamento della soletta (ove prima esisteva la scala di collegamento tra i due piani, demolizione di quest'ultima compresa), un poggolo diverso al piano primo, la modifica di alcune bucatore, una diversa distribuzione interna ed un sottotetto, ricavato tramite una soletta che occupa parzialmente il piano primo. Occorrerà inoltre stabilire quando è stata eseguita la pavimentazione del terrazzo. In ottemperanza ai limiti del mandato richiesto è stata effettuata prima una ricerca e successivamente uno studio approfondito sulle varie cartografie urbanistiche e relative normative, al fine di stabilire l'eventuale possibilità di sanatoria per detti abusi, con i seguenti risultati: - la zona di p.t.c.p. è identificata con ID-MA (insediamenti diffusi in regime normativo di mantenimento); - l'immobile insiste sulla zona di p.u.c. denominata "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale), le cui norme di attuazione riportano quanto segue: - la possibilità di ampliamento di un volume geometrico non superiore al 20% di quello esistente; - la possibilità di ampliamento di una superficie agibile non superiore al 20% di quella esistente; - le superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione; - la distanza dai confini per le nuove costruzioni e/o ampliamenti deve essere superiore a 1,50 m; - le pertinenze devono avere superficie massima pari a 6 mq ed altezza interna 230 cm; - non è presente il vincolo paesaggistico mentre è presente quello idrogeologico. Dalla lettura dei combinati disposti delle norme di attuazione del p.u.c., degli artt. 13 p.8 e 14 delle norme generali del p.u.c., degli artt. 3, 3bis e 4

L.R. 49/09 e vista la D.C.C. 5/2016, si evince la possibilità di ampliamento con una distanza minima di dieci metri dalle pareti finestrate degli edifici; Verificato anche il Piano di Bacino (Torrente Bisagno), lo stesso colloca il sito nelle seguenti categorie: - aree storicamente inondate (D.G.R. 594/01); - classe di suscettività al dissesto Pg1; - fascia C nella tavola delle fasce inondabilità (art. 15 c. 4 delle norma di attuazione); - rischio idraulico medio (Ri2): - presenza di una frana non cartografabile. Le suddette problematiche, essendo complesse e di diversa natura, andranno affrontate puntualmente con gli uffici preposti (principalmente edilizia privata, ufficio geologico ed a.s.l.) in quanto, pur non essendo presente il vincolo paesaggistico (che ne semplifica l'eventuale sistemazione, per ciò che attiene gli esterni) ma essendo presente il vincolo idrogeologico (che non consente l'aumento di superficie impermeabile, a meno che non vengano introdotte misure particolari, quali vasche di laminazione, ecc., necessarie al fine di soddisfare la cd "invarianza idraulica"), occorre stabilire se e con quale tipo di pratica poter sistemare tutti gli abusi edilizi riscontrati (eventuali accordi e distanze dai confini e/o dai fabbricati compresi), alla fine del quale andrebbe certificata una nuova agibilità (al momento non presente). Lo scrivente, interpretando le normative applicabili ad un caso così complesso e con le limitazioni di un parere reso nei limiti del mandato assegnatogli, ha appurato che: - il volume geometrico ampliato rientra nel 20% di quello esistente, pertanto la norma è soddisfatta; - la superficie agibile ampliata rientra nel 20% di quella esistente, pertanto la norma è soddisfatta; - I corpi aggiunti (che costituiscono l'ampliamento di cui sopra), essendo posizionati ai lati del fabbricato originario, creano superfetazioni e non hanno le prescritte distanze (dieci metri) dalle superfici finestrate degli edifici limitrofi, né quelle presupposte dai confini catastali (3,00 m dell'art. 873 c.c. e 1,50 m del p.u.c.), pertanto andranno eliminati, studiando approfonditamente il nuovo collocamento dell'attuale centrale termica, se non si riuscisse a mantenerla (abbassando comunque la sua altezza interna). Le altezze interne, seppur controsoffittate, andranno riviste; - il servizio igienico, aprendosi direttamente sulla cucina, non potrà essere mantenuto (anche in considerazione della finestra e/o mancata aspirazione sfociante a tetto); - il condotto di aspirazione fumi dovrà sfociare a tetto o, in alternativa, dovrà essere richiesta una deroga all'a.s.l.; - le superfici aeroilluminanti del piano terra andranno riviste, alla luce della progettazione dei nuovi locali; - la pavimentazione del terrazzo andrà eliminata e/o rivista, vista la presenza del vincolo idrogeologico, così come la tettoia laterale; In ogni caso, al fine di ottenere dei pareri vincolanti dagli uffici preposti, che potrebbero disattendere quanto sopra, occorrerebbe presentare almeno un progetto preliminare complessivo di riordino dettagliato, preceduto da un rilievo topografico di dettaglio. Vista la complessità delle verifiche da attuare, quali un rilievo topografico di dettaglio, la lettura di eventuali documenti non in possesso dello scrivente (accordi tra vicini, ecc.), i molteplici uffici pubblici a cui fare riferimento e la relativa documentazione prodromica da produrre, allo stato attuale si possono ipotizzare le seguenti fasi ed i relativi costi: **COSTI PER TERMINARE LE OPERE ATTUALMENTE DA RIFINIRE:** - circa € 5.500,00 + i.v.a.. **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE:** - demolizione della tettoia e della pavimentazione del terrazzo (o studio di fattibilità per il suo mantenimento), con rimessa in pristino di una superficie permeabile: costo circa € 5.000,00 + i.v.a. - demolizione delle porzioni abusive costituenti superfetazioni e mancanti delle prescritte distanze, compresi lavori di rimessa in pristino e centrale termica, la realizzazione di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di collegamento tra i due piani, interni all'abitazione: costo circa € 25.000,00 + i.v.a.; **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** - realizzazione di rilievo topografico di dettaglio, al fine di stabilire l'esatto confine catastale (dalla cartografia e dai sopralluoghi eseguiti parrebbe essere il muro di sostegno del terrazzo, ma la misura rilevata è superiore rispetto a quella desunta dall'estratto di mappa catastale): costo circa € 1.500,00 oltre oneri; - presentazione di una pratica di variazione catastale: costo circa € 650,00 oltre oneri; **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA:** - presentazione di una pratica di accertamento di conformità strutturale (tamponamento soletta, poggolo e solaio sottotetto, se realizzati in cemento armato e/o profilati metallici, previa verifica dell'epoca di realizzazione del sottotetto): costo circa 2.500,00 - presentazione di una pratica di sanatoria per la sistemazione degli abusi sanabili (modifiche interne, sottotetto, diverse bucatore e poggolo): costo € 3.500,00 oltre oneri e sanzioni, al momento non quantificabili, in quanto, oltre a quelli necessari per l'accertamento strutturale (con apertura di un procedimento penale), quelli amministrativi propriamente detti saranno stabiliti sulla base dell'aumento di valore, di una cifra

compresa tra € 1.033,00 e € 10.329,00. - costo per la presentazione di una pratica che preveda il nuovo stato di progetto, compresa la parte strutturale: costo circa 4.500,00 €. - verifica e consegna di una segnalazione certificata di agibilità: costo ca 1.000,00, a condizione che vengano reperiti le certificazioni degli impianti ed il collaudo statico, al momento non presenti. Quanto sopra rappresenta l'interpretazione dello scrivente sulla complessità procedurale finalizzata alla sistemazione degli abusi riscontrati, la cui definizione puntuale potrà essere verificata, a cura degli interessati e prima della partecipazione all'asta giudiziaria, da incontri con gli uffici preposti, previo l'aver impostato almeno un progetto preliminare sul recupero e la sistemazione complessiva del bene.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli
Trattasi di terreno distinto con il mappale n.° 61 e posto al confine del fabbricato principale, avente superficie pari a 110 mq ed in parte occupato dal terrazzo posto al piano terra dell'abitazione, dal sentiero e dalla scaletta di accesso allo stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Occorre eseguire un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica ed eventualmente rettificare i confini, oltre a verificare l'epoca in cui è stata realizzata la pavimentazione del terrazzo, per una sua eventuale sanatoria. I costi professionali sono già compresi nel bene n.° 1. (abitazione).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli, edificio 14, piano t-1-2-		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	142,66 mq
Stato conservativo:	Essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione, l'immobile risulta in perfetto stato manutentivo, seppur in qualche caso (mancanza di persiane e di ringhiera nel poggolo al piano primo, alcune porte non rifinite, impianto di condizionamento da attivare, ecc.) alcuni lavori appaiono ancora da terminare.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra, primo e sottotetto, con accesso da sentiero distante circa 50 metri dalla strada carrozzabile. La zona si configura periferica, assenti negozi ed esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze (ad esclusione di un bar), buoni i collegamenti ed i trasporti pubblici. La superficie lorda complessiva è pari a 165,70 mq e quella utile 117,96 mq. In dette superfici sono già comprese le superfici della centrale termica al piano terra (2,18 mq quella utile e 2,96 mq quella lorda) e quella del sottotetto (31,44 mq quella utile e 41,15 mq quella lorda), mentre occorre aggiungere 8,12 mq di poggolo al piano primo e 52,49 mq di terrazzo al piano terra. Risulta composto da: - al piano terra sentierino e scaletta (entrambi di proprietà) di accesso al terrazzo, dal quale si accede all'abitazione, locale unico con funzioni di angolo cottura e sala da pranzo (entrambe con controsoffitto compreso tra 252 cm e 264 cm), servizio igienico (altezza 256 cm) e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno verso la scala di collegamento al piano superiore e centrale termica esterna (altezza 283 cm); - al piano primo scala di collegamento al piano sottostante, disimpegno, corridoio, due camere e servizio igienico (altezza 242 cm); - sottotetto non abitabile composto da locale unico ed avente altezza variabili tra 75 cm all'imposta e 201 cm al colmo. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e qualche finitura appare ancora da terminare (mancanza di ringhiera nel poggolo, di persiane alle finestre, alcune porte interne da rifinire, ecc.). La struttura è a muri portanti in pietra coibentati, il tetto è a due falde con struttura lignea e copertura in tegole. Le finestre sono in alluminio con due vetri, l'impianto di riscaldamento è a gas con tubazioni a pavimento. Presente impianto idrico, elettrico e di condizionamento, quest'ultimo attualmente non collegato. I servizi igienici hanno dotazioni standard. Buona esposizione su tutti i lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e non risultano contratti di affitto registrati		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Passo Canova di Fontanegli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 61, Categoria EU	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Terreno in parte adibito a terrazzo, sentierino e scaletta in buono stato manutentivo. La restante parte circonda la casa.		

Descrizione:	Trattasi di terreno distinto con il mappale n.° 61 e posto al confine del fabbricato principale, avente superficie pari a 110 mq ed in parte occupato dal terrazzo posto al piano terra dell'abitazione, dal sentiero e dalla scaletta di accesso allo stesso.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e non risultano contratti di affitto registrati